



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

2020
年度報告
Annual Report

中國物流資產控股有限公司

CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Incorporated in the Cayman Islands with Limited Liability)

股份代號 STOCK CODE : 1589



開啓新篇章

START
A NEW
CHAPTER

物流設施提供商 · 服務商

LOGISTICS FACILITIES AND SERVICE PROVIDER

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
董事長報告	5
管理層討論及分析	24
董事、高級管理層及秘書履歷	34
董事會報告書	42
企業管治報告	66
環境、社會及管治報告	80
獨立核數師報告	108
綜合資產負債表	114
綜合全面收益表	116
綜合權益變動表	118
綜合現金流量表	120
綜合財務報表附註	122

公司資料

董事會

執行董事

李士發先生(董事長)
吳國林先生
李慧芳女士
卓順華先生
石亮華女士
謝向東先生
吳國州先生

非執行董事

李慶女士
傅兵先生

獨立非執行董事

郭景彬先生
馮征先生
王天也先生
梁子正先生
陳耀民先生

審核委員會

馮征先生(主席)
郭景彬先生
梁子正先生

薪酬委員會

郭景彬先生(主席)
李士發先生
李慶女士
馮征先生
王天也先生

提名委員會

李士發先生(主席)
李慶女士
郭景彬先生
王天也先生
梁子正先生

公司秘書

蘇嘉敏女士

授權代表

李慶女士
蘇嘉敏女士

法律顧問

有關香港法例：
盛信律師事務所
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

有關中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34樓
郵編：100025

有關開曼群島法律：
Ogier
香港
中環
皇后大道中28號
中匯大廈11樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

公司網址

www.cnlpholdings.com

股份代號

1589

總部及中國主要營業地點

中國

上海

閔行區

申昆路1899號

(郵政編號：201106)

開曼群島證券過戶登記總處及過戶代理

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716號舖

開曼群島註冊辦事處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

上環

皇后大道中183號

中遠大廈3213室

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
德意志銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海農村商業銀行股份有限公司

財務摘要

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	798,637	712,506	582,280	403,900	270,861
毛利	618,257	546,725	433,927	275,652	181,980
毛利率	77.4%	76.7%	74.5%	68.2%	67.2%
年度利潤 ⁽¹⁾	66,620	349,245	553,552	885,800	720,478
非國際財務報告準則項目：					
核心純利 ⁽²⁾⁽³⁾	510,374	454,519	297,048	162,623	107,168
核心純利率	63.9%	63.8%	51.0%	40.3%	39.6%

綜合資產負債表

	截至十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產					
非流動資產	22,174,693	21,454,078	18,584,119	16,051,440	13,447,682
流動資產	1,610,162	1,507,682	3,000,546	2,290,332	2,093,001
資產總額	23,784,855	22,961,760	21,584,665	18,341,772	15,540,683
權益及負債					
權益總額	11,584,892	11,739,179	11,413,889	9,325,754	8,479,092
非流動負債	10,891,353	8,609,922	7,522,395	7,135,077	6,018,954
流動負債	1,308,610	2,612,659	2,648,381	1,880,941	1,042,637
負債總額	12,199,963	11,222,581	10,170,776	9,016,018	7,061,591
權益及負債總額	23,784,855	22,961,760	21,584,665	18,341,772	15,540,683
流動資產／(負債)淨額	301,552	(1,104,977)	352,165	409,391	1,050,364
資產總額減流動負債	22,476,245	20,349,101	18,936,284	16,460,831	14,498,046

附註：

- (1) 本公司於所示年度利潤之相當大一部分乃包括投資物業之非經常性公平值收益及政府補助。
- (2) 這並非國際財務報告準則計量。本集團呈列該非國際財務報告準則項目，乃因本集團認為該項目是計量本集團經營表現的重要補充指標，並認為該項目經常被分析師、投資者及其他利益相關方用於評估同業公司。本集團管理層使用該非國際財務報告準則項目作為制訂商業決策的額外計量工具。其他同業公司計算該非國際財務報告準則項目的方法可能與本集團不同。
- (3) 本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括年內利潤，加回我們借款的利息開支、其他虧損、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支及折舊費用，進一步調整至扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益——淨額、可換股債券公平值虧損——淨額及其他收益、銀行存款利息收入、匯兌收益淨額及採用權益法列賬之分佔投資利潤。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈中國物流資產控股有限公司(「本公司」)及其子公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的業務回顧與二零二一年的展望。

業績

二零二零年，本集團錄得收入人民幣798.6百萬元，較二零一九年的人民幣712.5百萬元同比增長12.1%。本集團毛利由二零一九年的人民幣546.7百萬元增加至二零二零年的人民幣618.3百萬元，同比增長13.1%，而本集團的毛利率則由二零一九年的76.7%上升至二零二零年的77.4%。本集團總資產由二零一九年的人民幣22,961.8百萬元增加至二零二零年的人民幣23,784.9百萬元，同比增長3.6%。

業務概覽

於二零二零年十二月三十一日，本公司在位於19個省份或直轄市物流樞紐的37個物流園擁有176套營運中之物流設施。

本集團擴大了其物流設施網絡以應對中國日益增長的優質物流設施需求，其收入隨之由二零一九年的人民幣712.5百萬元增長12.1%至二零二零年的人民幣798.6百萬元。本集團的毛利由二零一九年的人民幣546.7百萬元增加至二零二零年的人民幣618.3百萬元。

本集團物流園的主要營運數據

下表載列於二零二零年本集團物流園的主要營運數據：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾	2.8	2.8
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾⁽³⁾	0.8	0.6
總計(百萬平方米)	3.6	3.4
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.4	0.6
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.4	0.6
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.6	0.3
總建築面積(百萬平方米)	5.0	4.9
投資項目(百萬平方米) ⁽⁴⁾	3.8	4.6
穩定物流園的租用率(%) ⁽¹⁾	90.2	90.3

(1) 物流設施(i)於二零二零年或二零一九年十二月三十一日已運營超過12個月(視情況而定)或(ii)租用率達到90%。

(2) 物流設施(i)於二零二零年或二零一九年十二月三十一日已竣工並運營不滿12個月(視情況而定)及(ii)租用率低於90%。

(3) 工程竣工或收購完成後，於物流設施開始運營前需進行各種政府基礎設施的準備及檢查，例如道路、供水、供電電纜及供熱系統等。於若干情況下，當工程竣工或收購完成時，由於周邊政府配套設施仍在準備中，該過程可能較以往耗時更長。考慮到該因素，本公司現將運營不足12個月的物流設施歸類為待穩定物流設施。

(4) 已訂立土地收購投資協議但尚未訂立土地出讓合約或正式收購協議之物流園項目。

於二零二零年六月二十九日，本公司及其根據有關信託契據及債券(定義見下文)擔保支付債券的若干子公司(「子公司擔保人」)與BCC Leap Holdco, L.P.(「買方」)訂立認購協議，內容有關本公司發行二零二五年到期的本金總額為100,000,000美元或等值，利率為6.95%可換股債券(「債券」)。根據初步換股價每股換股股份3.19港元，並假設債券已獲悉數轉換，債券將根據債券的條款及條件轉換為242,962,382股本公司的換股股份。

於二零二零年十一月，本公司成功發行債券。發行債券所得款項中約89.5百萬美元已悉數用於償還本金額為100,000,000美元的二零二零年十一月票據。剩餘所得款項已悉數用於本公司之一般公司用途及支付二零一九年可換股債券利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年六月二十九日、二零二零年七月七日、二零二零年七月三十一日、二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十三日的公告及日期為二零二零年七月二十七日的通函。

投資物業明細

已竣工物流園

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團的全部已竣工及穩定物流園之概要，連同該等物流園的估值：

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國北京通州區永樂店鎮東張 各莊村北京宇培林海灘物流園	83,329	物流設施	是	769	804
中國上海嘉定區謝春路1000號 上海宇航黃渡物流園	35,083	物流設施	是	187	273
中國江蘇省昆山周市鎮橫新涇路28號 蘇州宇培物流園	118,613	物流設施	是	860	894
中國湖北省武漢漢南區東荊街 烏金工業園武漢宇培漢南物流園	73,098	物流設施	是	338	332
中國遼寧省瀋陽瀋北新區 宏業街10號瀋陽宇培瀋北物流園	84,621	物流設施	是	388	386

董事長報告

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國遼寧省瀋陽瀋陽 經濟技術開發區瀋西九東路17號 瀋陽宇培經開區物流園	40,262	物流設施	是	175	171
中國河南省鄭州義通街以東， 喜達路南，禮通街以西， 物流大道以北鄭州宇培華正道 物流園	31,166	物流設施	是	172	176
中國安徽省滁州琅琊區花園西路8號 滁州宇航物流園——一期及二期	63,568	物流設施	是	225	222
中國安徽省蕪湖三山區三山區物流園 蕪湖宇培物流園	90,304	物流設施	是	297	297
中國河南省鄭州中牟縣故城南路以 南，金沙大道以西，喜達路以北， 禮通路以東鄭州宇培物流園	112,081	物流設施	是	620	633

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國天津濱海新區天津臨港經濟區 湘江道及渤海二十六路西南角 天津宇培物流園	96,407	物流設施	是	504	508
中國安徽省合肥肥東縣撮鎮鎮 東華路與新華路東南角 合肥宇航物流園	56,014	物流設施	是	292	301
中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號 蘇州宇慶物流園	171,108	物流設施	是	1,101	1,124
中國吉林省長春 長春國家高新技術產業開發區 北區航空街長春宇培物流園	63,347	物流設施	是	282	282
中國四川省成都青白江區祥福鎮 民盛路9號成都宇航物流園	113,132	物流設施	是	580	585

董事長報告

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國江蘇省無錫錫山區安鎮 走馬塘西路與擁軍路西北角 無錫宇培物流園——一期	61,609	物流設施	是	297	310
中國浙江省嘉興南湖區四簋港以西 新昌路以北嘉興宇培物流園	130,874	物流設施	是	777	787
中國江蘇省常州新北區 黃河西路1281號常州宇培物流園	82,712	物流設施	是	350	359
中國江蘇省南通 南通蘇通科技產業園東方大道及 緯十八路東北角南通宇培物流園	41,449	物流設施	是	156	162
中國江蘇省蘇州蘇州高新區文昌路 及312國道西北角蘇州宇臻物流園	175,434	物流設施	是	1,075	1,111

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國黑龍江省哈爾濱紐荷蘭公司以南 松花路以東哈爾濱宇培物流園	80,948	物流設施	是	341	337
中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路 及錫東大道東北角無錫宇培物流園 一二期	124,392	物流設施	是	587	610
中國江蘇省淮安 淮安經濟技術開發區開祥路6號 淮安宇培物流園	57,689	物流設施	是	192	199
中國廣東省肇慶四會大沙鎮 馬房開發區肇慶宇培物流園	104,857	物流設施	是	571	579
中國遼寧省大連金州經濟技術開發區 高新園10號路東側高新園3號路 北側大連宇培物流園一期	139,785	物流設施	是	538	538
中國陝西省咸陽新元路以北， 渭東路以東咸陽宇培物流園	112,731	物流設施	是	561	579

董事長報告

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國浙江省舟山舟山經濟開發區 新港園區宇培舟山電子商務物流 產業園	91,057	物流設施	是	357	357
中國雲南省昆明呈貢區馬橙公路 昆明宇培物流園	102,454	物流設施	是	472	501
中國江蘇省無錫錫山區安鎮擁軍路及 走馬塘路西南角無錫宇培物流園 三期	201,023 ⁽¹⁾	物流設施	是	940	976
中國河南省漯河召陵區新漯上路 以北及玉山路以西漯河宇培物流園	58,804	物流設施	是	—	214
總計	2,797,951			14,004	14,607

附註：

(1) 根據於二零二零年十二月三十一日已取得之不動產權證。

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團的全部已竣工及待穩定項目之概要，連同該等項目的估值：

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國重慶九龍坡區西彭鎮永平路9號 重慶宇培西彭物流園	151,443 ⁽¹⁾	物流設施	是	720	715
中國浙江省舟山定海區幹覽鎮 東升社區舟山宇航產業園	25,801	物流設施	是	110	104
中國遼寧省大連金州經濟技術開發區 高新園12號路東側高新園3號路北側 大連宇培物流園二期	74,297 ⁽¹⁾	物流設施	是	292	289
中國湖南省長沙岳麓區岳麓大道 與荷葉路交界處長沙宇培物流園	119,843 ⁽¹⁾	物流設施	是	628	647
中國山東省濟南濟南綜合保稅區 港源六路以南，港興一路以西， 港源七路以北濟南宇臻物流園	125,802	物流設施	是	301	601

董事長報告

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國貴州省貴陽花溪區花燕路西北角， 谷槐路延長段貴陽宇培物流園	178,847	物流設施	是	421	762
中國山東省青島膠東臨空經濟示範區 綜保一路北側青島宇航物流園	99,152	物流設施	是	120	415
總計	775,185			2,592	3,533

附註：

- (1) 根據於二零二零年十二月三十一日已取得之不動產權證。

在建物流園

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團的在建物流園之概覽，連同該等物流園的估值：

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國浙江省餘姚中意寧波 生態園餘姚宇培物流園	164,788	物流設施	是	141	448
中國安徽省蚌埠淮上區大慶北路以西及 淮上大道以北蚌埠宇培物流園 ⁽¹⁾	59,480	物流設施	是	—	167
中國廣西省南寧吳圩鎮 友誼路以南及第五大道以東 南寧宇培物流園 ⁽¹⁾	70,540	物流設施	是	—	112
中國江西省南昌南昌高新技術產業 開發區沿河路以西天祥大道以北 南昌宇培物流園 ⁽¹⁾	116,046	物流設施	是	75	215
總計	410,854			216	942

附註：

(1) 二零二零年的在建新物流園。

董事長報告

持作未來開發的土地

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團持作未來開發的土地之概覽，連同該等項目的估值：

物流園	於二零二零年 十二月三十一日 之總建築面積 (平方米)	用途	獲中國政府 出讓土地 使用權	於二零一九年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)	於二零二零年 十二月三十一日 之物業估值 (人民幣百萬元)
中國上海青浦區外青松公路 東側上海宇培青陽物流園	67,593	物流設施	是	240	253
中國上海浦東新區南匯工業園區 宣橋鎮上海宇載物流園	108,599	物流設施	是	378	397
中國上海金山區榮東路及榮田路 西南角上海宇培金山物流園	72,171	物流設施	是	212	220
中國上海金山區楓涇鎮建貢路99號 上海宇冀物流園	175,345	物流設施	是	325	337
總計	423,708			1,155	1,207

行業概覽

二零二零年以來，突如其來的新冠疫情給全球經濟帶來前所未有的衝擊，為了應對這場衛生突發事件，各國不得不實行「大封鎖」，經濟生活由此陷入停滯，世界經濟陷入自20世紀30年代大蕭條以來最為嚴重的衰退。據國際貨幣基金組織(「IMF」)預測，二零二零年全球除中國以外的各主要經濟體經濟預計將遭受不同程度的萎縮，而全球經濟估計整體萎縮3.5%，萎縮幅度較之其在二零二零年六月二十四日發佈的《世界經濟展望報告》中的預測收窄了1.4個百分點，這反映了雖然二零二零年全球經濟陷入嚴重的衰退，但下半年增長強於預期，在一定程度上說明雖然世界經濟前景未來仍存在很多不確定性，但隨著各國持續常態化防疫政策的推進以及各種刺激經濟政策的實施，世界經濟正逐步復蘇。

受新冠疫情衝擊以及全球經濟震蕩，二零二零年中國多個經濟指標均受到不同程度的影響，而物流行業同樣不可避免的受到影響，從全年走勢來看，第一季度中國經濟生活幾乎陷入停擺的狀態，但隨著疫情得到有效控制，自第二季度以來中國經濟開始全面復蘇，而物流行業同樣伴隨著中國經濟的復蘇而恢復活力。據中華人民共和國(「中國」)國家統計局(「NBS」)，二零二零年中國國內生產總值(「GDP」)首次突破百萬億大關，達到人民幣1,015,986億元，同比增長2.3%，是全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。中國經濟恢復走在世界前列，在一季度國內生產總值大幅下降的情況下，二季度增速由負轉正，增長3.2%，三季度增長4.9%，四季度增長6.5%，走出了一條V型曲線，成為推動世界經濟復蘇的主要力量。二零二零年，中國國內社會消費品零售總額人民幣391,981億元，同比下降3.9%，降幅比二零二零年上半年收窄6.5個百分點。二零二零年，國內物流運行逆勢回升、增勢平穩，物流規模再上新台階，物流業總收入保持增長。據中國物流與採購聯合會(CFLP)，二零二零年全國社會物流總額人民幣300.1萬億元，按可比價格計算，同比增長3.5%。分季度看，一季度、上半年和前三季度增速分別為-7.3%、-0.5%和2.0%，物流規模增長持續恢復，四季度增速回升進一步加快。二零二零年，物流業總收入人民幣10.5萬億元，同比增長2.2%。物流業總收入增速自三季度由負轉正，四季度以來呈現加速回升態勢，恢復至上年水平。

二零二零年中國網上零售額人民幣117,601億元，按可比口徑計算，比上年增長10.9%。全年實物商品網上零售額人民幣97,590億元，按可比口徑計算，比上年增長14.8%，佔社會消費品零售總額的比重為24.9%，比上年提高4.0個百分點。

董事長報告

據戴德梁行報告，截止二零二零年三季度，中國內地高標物流倉儲存量達6,578萬平方米，較二零一九年四季度新增供應超過500萬平方米。受消費釋放和物流活動恢復影響，國內物流倉庫需求回升，全國各地的高標倉庫租賃問詢和交易明顯增多，租賃成交中依然以電商和快運快遞和供應鏈等客戶為主，生鮮電商和社區團購等類型的客戶對各地冷庫資源需求大幅增長。二零二零年三季度國內高標倉庫空置率環比下降0.5個百分點，而租金水平亦維持在穩定水平。整體而言，中國優質物流設施租賃市場在新冠疫情發生初期受到一定影響，這種影響更多地體現在封鎖措施阻礙了業務交流與運作，而非需求的實際萎縮，隨著國內疫情得到有效控制，經濟活動全面重啟後，市場對高標準物流設施的需求逐步釋放並回歸到正常水平，未來的趨勢預計仍然是持續增長，電子商務、零售商和第三方物流（「第三方物流」）服務的需求構成高端物流領域的主要驅動力，在租賃市場中佔主導地位，傳統零售及製造業整體需求保持平穩。據中國國家統計局，二零二零年全年網上零售額人民幣117,601億元，按可比口徑計算，比上年增長10.9%，增幅較二零二零年上半年擴大3.6個百分點。全年實物商品網上零售額人民幣97,590億元，按可比口徑計算，比上年增長14.8%，佔社會消費品零售總額的比重為24.9%，比上年提高4.0個百分點。隨著中國中西部地區和廣大農村消費潛力進一步釋放，以及互聯網、移動互聯網的進一步普及，電子商務在未來仍將實現較快速度的發展，新冠疫情進一步改變民眾的消費習慣，來自電子商務發展帶動的高標倉庫租賃需求未來仍將是物流設施行業發展的主要驅動力之一。二零一九年工業與信息化部對5G商用牌照的正式發放，中國正式進入5G商用元年。5G網絡隨著將進一步賦能人工智能（「AI」）、大數據、雲計算及物聯網等新興技術在各行業的運用，進一步提升物流效率，加速傳統物流地產的智慧化轉型。

總的來看，中國優質物流設施在近年來已取得長足發展，但和美國相比，整體規模相較其龐大的經濟體量和人口規模而言仍然很小，而人均物流設施面積與歐美、日本等發達市場相比差距更加明顯。隨著全社會對物流效率提出越來越高的要求，以及互聯網、物聯網、人工智能、機器人大數據的廣泛投入和運用，將加速淘汰效率低下的老舊物流設施，帶動優質物流設施市場需求的持續增長。

展望

業務展望

進入二零二一年以來，全球經濟復蘇趨勢有所增強。導致全球經濟復蘇加快的原因有以下幾個方面：一是隨著世界各國持續常態化防控政策的推進，新冠肺炎疫情出現緩和跡象。截至二零二一年三月三日14:40，美國約翰斯·霍普金斯大學數據顯示，自二零二一年一月七日開始，全球新增病例整體延續下降趨勢。二是世界各國均在積極推進疫苗的接種。疫苗的接種和新冠肺炎新增病例的下行為全球經濟復蘇提供了較好的社會環境。三是為了保證經濟復蘇，世界各國均繼續保持較強的財政和貨幣政策支持力度。包括美聯儲以及歐洲央行在內主要發達經濟體的超寬鬆貨幣政策仍在持續實施，並繼續醞釀新的財政政策支持計劃。國際貨幣基金組織於二零二一年一月在其《世界經濟展望》更新中預測全球經濟在二零二一年和二零二二年將分別增長5.5%和4.2%。全球經濟復蘇趨好的同時，也面臨一些不穩定因素。一是疫情變異對經濟的潛在影響依然存在；二是寬鬆的貨幣政策導致大宗商品價格過快上漲，全球通脹預期有所升溫；三是持續擴張的財政政策導致全球債務風險也有所上升；四是金融市場近期動蕩也成為阻礙經濟復蘇的重要因素。

而就中國國內的經濟形勢而言，新冠疫情防控已進入常態化，一定程度上仍然會影響一些經濟活動，但總體而言經濟活動已全面重啟，加上政府持續推出的各種恢復經濟的政策，多項經濟指標在二零二零年三月份以來都出現了明顯回升或者降幅收窄，展現出很強的自我調整能力。二零二一年，中國政府制定的全年國內生產總值增長率目標是超過6.0%，而國際貨幣基金組織預測中國經濟在二零二一年將達到8.1%的增長。二零二零年，中國完成了全面脫貧這一偉大成就，接下來的目標是全面建成小康社會。這意味著未來，中國政府將繼續致力於民眾收入的增長及生活質量的提升。而物流行業以及倉儲設施行業將繼續從高速增長的中國經濟中受益。

於二零二一年，本集團將繼續致力於實現發展成為中國最大優質物流設施供應商之目標，維持中國優質物流設施供應商之領先地位。本集團擬繼續追求以下目標：

- **鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡** — 本集團已通過開發其持作未來開發的土地及收購新土地作投資項目、物色新投資項目以及選擇性收購現有物流設施以進一步鞏固本集團的全國物流設施網絡。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.4百萬平方米，以及投資項目總建築面積約3.8百萬平方米。

日後，本集團計劃繼續聚焦於經濟較發達地區（諸如粵港澳大灣區、長江三角洲經濟區、渤海經濟區、珠江三角洲經濟區以及其他選定省會及物流節點城市）以持續鞏固其全國性網絡。例如在大灣區，除了我們現有已運營的肇慶、惠州項目，我們將以國家推進大灣區建設和長三角一體化為契機，積極尋找區域內新的投資機會，繼續構建該區的物流設施網絡。

- **加快滿租週期及優化租戶組合** — 二零二零年我們穩定物流園的出租率達到90.2%，在受新冠疫情影響之下仍然維持了較高的出租率，這是我們一直以來致力於推動加快滿租週期及優化租戶組合策略的成效之一。未來，本集團將繼續保持與現有及潛在租戶的持續對話以及時有效地管理租約重續及填補其物流設施空置。具體而言，本集團將繼續憑藉其物流設施組合的強大網絡效應吸引現有及潛在租戶，從而擴充本集團在中國的全國覆蓋範圍。同時，鑒於中國國內消費以及電子商務市場持續發展，新零售等新興產業增長強勁，本集團亦將繼續優化其租戶組合並增加此類公司比例以更好地滿足市場需求。
- **因應市場需求創新產品組合** — 近年來，除了致力於傳統高標準倉儲服務及其配套設施開發之外，我們還通過不斷調整自身產品以致力於滿足更多類型客戶的倉儲需求：例如生鮮電商、冷鏈運營商等。隨著中國消費產業的升級以及物流業的逐漸規範，冷鏈市場迅速擴張。根據中國冷鏈物流網的相關數據顯示，中國生鮮電商市場規模在二零一六年至二零一九年之間以超過50%的複合增長率增長至超過人民幣3,500億元的規模。而目前中國的冷鏈配套倉儲設施依然面臨供不應求，建造成本高，倉儲設施落後等問題。為了優化本集團自身的產品結構並且更好的服務於我們的客戶，未來我們計劃聯合相關的優質冷鏈設施提供商進行部分倉儲設施的改造和建造，打造了一批擁有精準溫控系統的冷庫設施，以滿足眾多生鮮電商或其他客戶的區域倉儲需求。先期，我們將主要集中在國內的核心市場為客戶提供相應的高標準冷庫設施。
- **使資本來源多樣化並降低資本成本** — 本集團將力求利用香港作為國際金融中心的優勢擴大其自有融資平台。本集團將透過債券、貸款及其他多樣化融資渠道吸收境內外資本，藉此降低融資成本。本集團亦將開發其自有資金投資管理平台來實現更為靈活的資本運營及更好地控制本集團的資產負債比率。

- **吸引、激勵及培育管理人才及人員** — 為建立一個具備多元化背景的全面發展工作團隊，本集團繼續招募各類國內外人才。本集團亦會繼續提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養物流設施行業一流的管理人才。同樣，本集團亦將不斷尋求多元化及提升其激勵機制，以更好地將管理層、僱員與本集團的利益保持一致。
- **降低營運對環境的影響** — 本集團致力於降低其營運對環境的影響，推動環境的可持續發展。本集團將繼續加大力度，根據長期節能及能效設計開發其項目，未來以最小的環境影響擴充其業務。具體而言，本集團計劃增加清潔及可再生能源的使用，並通過在本集團的物流設施頂部安裝太陽能面板降低其排碳量，在部分物流園試點水資源循環利用系統，取得良好效果後向全國範圍內的園區推廣。

行業展望

本集團認為，中國的優質物流設施市場將受到下列增長驅動因素的影響：

- **可支配收入增多及城鎮化進程加快** — 隨著中國經濟增長預計日後受日益增長的消費所帶動的增長超過以往受中國政府及私營投資帶動的增長，物流設施供應已出現大量短缺並持續擴大。可支配收入增多、城鎮化及電子商務已成為主要的經濟增長動力。可支配收入增多帶動消費對整體經濟貢獻增多。
- **中國的電子商務市場日益發展** — 中國的電子商務產業於二零二一年將繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力其中包括無法滿足小城鎮對眾多產品的需求及中國互聯網的使用率持續提高。中國農村電子商務市場將持續迅猛發展，而且增長率將遠高於全國平均水平。
- **日益發展的第三方物流市場** — 第三方物流產業將於二零二一年繼續錄得穩定增長。該增長的主要驅動力包括更高效的物流服務需求、運輸基礎設施的快速發展及越來越多的零售商、製造商及其他商家出於節約成本及效率考慮而選擇物流外包。中國政府的目標是進一步降低社會物流總費用與GDP的比率，計劃在二零二五年之前，將該比率下降至12%左右，實現這一目標需要投入更多的高標準物流設施以提高物流效率。
- **有利的政府政策** — 許多政府刊物強調了物流對中國經濟增長的重要性。例如，中國國家發改委和交通部印發的《國家物流樞紐佈局和建設規劃》中提出：中國將進一步優化產業結構和空間佈局，預計到二零二五年將佈局建設150個左右國家物流樞紐，使物流業整體持續實現降本增效的目標。

董事長報告

而在發改委等24個部門也在二零一九年聯合發佈了《關於推動物流高質量發展促進形成強大國內市場的意見》，再次強調了鞏固物流降本增效成果，增強企業活力，提升行業效率效益水平，暢通物流全鏈條運行的目標。

二零二零年四月三十日，中國證監會、國家發改委聯合發佈《關於推進基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)試點相關工作的通知》，這一通知標誌著中國基礎設施領域REITs試點的正式起步。可以預見這一創新舉措將能夠在中國市場內強化資本市場與實體經濟的深度關聯，創新現有的投融資機制，有效盤活存量資產，促進基礎設施高質量發展。作為此次REITs試點涉及到的物流地產基礎設施領域，毫無疑問將會受到該政策的積極影響。物流地產設施開發企業將能夠獲得更多樣化優質融資管道，減輕自身運營的資本佔用，降低資產周轉率，幫助相關企業實現高效穩定的持續擴張。

整體而言，消費是現代物流設施需求的主要驅動力，這是一個由人口增長、城鎮化和中產階級不斷壯大所推動的長期趨勢。

在全球電子商務銷售額預計以每年20%的速度增長下，電子商務對消費者而言正變得越來越重要，超過了傳統零售業。消費者持續轉向有組織的零售渠道，包括電子商務和連鎖店。這種大規模、高效運轉貨物的實際情況推動了對現代物流解決方案的需求。

從長期來看，中國仍是物流發展的核心市場，但現代化物流設施供應量水平與世界各發達國家相比還遠遠不夠。供應來年正在發生演變，企業需要更多高品質現代化的倉庫設施來提高運營效率，以滿足消費者日益增長的物流需求。

除此之外，一個明顯的行業趨勢是更多優質的第三方物流企業不斷湧現出來，將過往中小型零售製造商的零散物流業務整合在一起，實現物流網絡的規模經濟和效率提高。第三方物流企業與大型電商企業不斷利用大數據、雲計算、智慧物流等技術將整個行業與新技術融合在一起，促使中國的物流行業不斷優化與進步。

致謝

最後，本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），衷心感謝全體員工的貢獻及辛勤勞動，以及我們的股東、債券持有人、融資及業務合作夥伴在過去一年內的大力支持！

董事長

李士發

香港，二零二一年三月三十日

管理層討論及分析

下表載列所示年度本集團全年業績(行列項目以絕對金額及佔本集團總收入的百分比列示)之概要，連同自截至二零一九年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動(以百分比列示)：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年		二零一九年		同比變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
			經重列		
綜合全面收益表					
收入	798,637	100.0	712,506	100.0	12.1
銷售成本	(180,380)	(22.6)	(165,781)	(23.3)	8.8
毛利	618,257	77.4	546,725	76.7	13.1
銷售及市場推廣開支	(34,574)	(4.3)	(33,931)	(4.8)	1.9
行政開支	(117,011)	(14.7)	(108,198)	(15.2)	8.1
金融資產減值虧損淨額	(1,532)	(0.2)	(1,349)	(0.2)	13.6
其他收入	27,439	3.4	19,160	2.7	43.2
投資物業公平值收益 — 淨額	678,559	85.0	754,763	105.9	(10.1)
可換股債券公平值虧損 — 淨額	(802,092)	(100.4)	(37,732)	(5.3)	2,025.8
其他收益／(虧損) — 淨額	429,043	53.7	(133,918)	(18.8)	(420.4)
經營利潤	798,089	99.9	1,005,520	141.1	(20.6)
財務收入	35,717	4.5	29,306	4.1	21.9
財務成本	(488,302)	(61.1)	(481,884)	(67.6)	1.3
財務開支 — 淨額	(452,585)	(56.7)	(452,578)	(63.5)	0.0
分佔以權益法入賬的 投資利潤	9,920	1.2	88,575	12.4	(88.8)
除所得稅前利潤	355,424	44.5	641,517	90.0	(44.6)
所得稅開支	(288,804)	(36.2)	(292,272)	(41.0)	(1.2)
年內利潤	66,620	8.3	349,245	49.0	(80.9)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年		二零一九年		同比變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
			經重列		
以下人士應佔年內利潤：					
本公司擁有人	22,835	2.9	257,192	36.1	(91.1)
非控股權益	43,785	5.5	92,053	12.9	(52.4)
	66,620	8.3	349,245	49.0	(80.9)
年內其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項	(132,167)	(16.5)	73,897	10.4	(278.9)
年內全面(虧損)/收益總額	(65,547)	(8.2)	423,142	59.4	(115.5)
以下人士應佔年內 全面(虧損)/收益總額：					
本公司擁有人	(109,332)	(13.7)	331,089	46.5	(133.0)
非控股權益	43,785	5.5	92,053	12.9	(52.4)
	(65,547)	(8.2)	423,142	59.4	(115.5)
本公司擁有人應佔利潤之 每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.0070		0.0795		
攤薄	0.0070		0.0795		

管理層討論及分析

收入

本集團的收入由二零一九年的人民幣712.5百萬元增加12.1%至二零二零年的人民幣798.6百萬元，主要由於(i)作為本集團全國擴張計劃之一部分，本集團的營運中物流園數目增加，繼而令營運中總建築面積增加；(ii)於二零二零年，二零一九年已竣工並投入運營的物流園平均租用率有所上升；及(iii)平均租金單價有所上升。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一九年的人民幣165.8百萬元增加8.8%至二零二零年的人民幣180.4百萬元，此主要由於本集團的營運規模擴大所致。本集團銷售成本佔收入的百分比由二零一九年的23.3%下降至二零二零年的22.6%。該下降乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

毛利及毛利率

綜上所述，本集團的毛利由二零一九年的人民幣546.7百萬元增加13.1%至二零二零年的人民幣618.3百萬元，而本集團的毛利率則由二零一九年的76.7%上升至二零二零年的77.4%。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一九年的人民幣33.9百萬元增加1.9%至二零二零年的人民幣34.6百萬元，主要由於本集團隨著營運規模擴大而擴大內部銷售及市場推廣團隊。銷售及市場推廣開支佔本集團收入的百分比由二零一九年的4.8%下降至二零二零年的4.3%，此乃主要由於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年的人民幣108.2百萬元增加8.1%至二零二零年的人民幣117.0百萬元，該增加乃主要由於諮詢費增加所致。行政開支佔本集團收入的百分比由二零一九年的15.2%減少至二零二零年的14.7%。該減少乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

金融資產減值虧損淨額

本集團於報告期間錄得金融資產減值虧損淨額人民幣1.5百萬元。本集團於二零一九年確認金融資產減值虧損淨額人民幣1.3百萬元。

其他收入

本集團的其他收入由二零一九年的人民幣19.2百萬元增加43.2%至二零二零年的人民幣27.4百萬元，主要由於自地方政府機關獲取的政府補助增加所致。

投資物業公平值收益 — 淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由二零一九年的人民幣754.8百萬元減少10.1%至二零二零年的人民幣678.6百萬元。主要原因是(i)因本集團的輕資產策略，出售兩家子公司90%的股權，其價值不計入本集團於報告期間的投資物業公平值收益；及(ii)二零二零年內項目開發進度有所放緩，在建項目公平值收益整體下降。

可換股債券公平值虧損 — 淨額

本集團可換股債券公平值虧損由二零一九年的人民幣37.7百萬元大幅增加至二零二零年的人民幣802.1百萬元。該增加乃主要由於二零二零年本集團股價持續上漲，可換股債券價值因而上升。可換股債券公平值虧損為非現金開支，並不影響本集團的流動資金。公平值變動將於可換股債券到期或到期前透過權益及溢價或保留盈利逐步反映於本公司擁有人應佔權益中。

其他收益／(虧損) — 淨額

二零二零年，本集團的其他收益為人民幣429.0百萬元，而二零一九年則為其他虧損人民幣133.9百萬元，主要由於(i)二零二零年出售兩家子公司90%股權產生的收益；及(ii)本公司的功能性貨幣變更為港元以人民幣計值的應收款項淨額產生的匯兌收益。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由二零一九年的人民幣1,005.5百萬元減少20.6%至二零二零年的人民幣798.1百萬元。撇除可換股債券公平值虧損的影響，報告期間的經營利潤為人民幣1,599.2百萬元，較二零一九年撇除可換股債券公平值虧損的影響後的經營利潤增加53.3%。本集團經營利潤佔收入的百分比由二零一九年的141.1%下降至二零二零年的99.9%。

財務收入

本集團的財務收入由二零一九年的人民幣29.3百萬元增加21.9%至二零二零年的人民幣35.7百萬元，主要是由於本公司以美元計值的借款產生的匯兌收益增加。

財務成本

本集團的財務成本由二零一九年的人民幣481.9百萬元增加1.3%至二零二零年的人民幣488.3百萬元，主要是由於本集團尚未償還的借款利息開支增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年的人民幣292.3百萬元減少1.2%至二零二零年的人民幣288.8百萬元，主要是由於公平值損益減少，使得遞延所得稅開支減少。本集團的實際稅率(按本集團的所得稅開支除以本集團的除稅前利潤計算)由二零一九年的45.6%增加至二零二零年的81.3%，主要由於二零二零年產生的可換股債券公平值虧損增加，導致本集團除稅前利潤減少。

管理層討論及分析

年內利潤

由於上述原因，本集團年內利潤由二零一九年的人民幣349.2百萬元減少80.9%至二零二零年的人民幣66.6百萬元。本公司擁有人應佔本集團年內利潤由二零一九年的人民幣257.2百萬元減少91.1%至二零二零年的人民幣22.8百萬元。

非國際財務報告準則計量

為補充本集團根據國際財務報告準則呈列的綜合年度財務資料，本集團亦採用核心純利作為新增財務計量。本集團呈列該財務計量乃因為本集團的管理層使用該財務計量評估本集團的經營表現。

核心純利

本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括年內利潤，加回我們借款的利息開支、其他虧損、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支及折舊費用，進一步調整至扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益 — 淨額、可換股債券公平值虧損 — 淨額及其他收益、銀行存款利息收入、匯兌收益淨額及採用權益法列賬之分佔投資利潤。

本集團的核心純利由二零一九年的人民幣454.5百萬元增至二零二零年的人民幣510.4百萬元。該增加主要由於本集團進行全國擴張以及在擴張過程中實現規模經濟，因而產生收入增長。於二零二零年，本集團核心純利佔本集團收入的百分比為63.9%，較二零一九年的63.8%而言，保持相對穩定。

流動資金及資本來源

於二零二零年，本集團主要通過本集團經營所得現金、銀行及金融機構借款及發行優先票據、可換股債券、資產支持票據及商業按揭支持證券為本集團的營運提供資金。本集團擬動用內部資源、通過自然及可持續增長及借款為其擴張及業務營運提供資金。

現金及現金等價物

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,033.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,166.3百萬元)，主要包括主要以人民幣(佔79.5%)、美元(佔0.9%)及港元(佔19.6%)計值的銀行現金及手頭現金。

鑒於本集團的幣別組合，本集團目前並無使用任何衍生合約對沖本集團的貨幣風險。本集團的管理層通過密切監控外匯匯率的變動及考慮於必要時對沖重大外匯風險管理貨幣風險。

債務

(a) 借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣7,101.0百萬元。本集團的借款以人民幣(佔83.4%)及美元(佔16.6%)計值。下表載列於所示日期本集團的即期及非即期借款明細：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	3,321,126	4,075,632
— 以資產及若干子公司股權抵押	1,387,676	—
— 以若干子公司股權抵押	—	50,000
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	1,066,083	2,790,063
來自其他金融機構的長期借款		
— 以資產及若干子公司股權抵押	350,070	—
資產支持票據		
— 以資產抵押	448,160	448,272
商業按揭支持證券		
— 以資產抵押	477,840	—
減：於一年內到期的長期銀行借款	(675,074)	(446,404)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(72,521)	—
於一年內到期的優先票據	(91,912)	(1,673,447)
於一年內到期的資產支持票據	(415)	(554)
	6,211,033	5,243,562

管理層討論及分析

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期		
短期銀行借款		
— 無抵押	50,000	20,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	544,378	446,404
— 以資產及若干子公司股權抵押	130,696	—
優先票據的即期部分		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	91,912	1,673,447
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 以資產及若干子公司股權抵押	72,521	—
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押	415	554
	889,922	2,140,405
借款總額	7,100,955	7,383,967

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額分別為人民幣7,384.0百萬元及人民幣7,101.0百萬元。本集團的借款總額減少主要由於二零二零年償還了若干優先票據。

於二零二零年八月七日，本公司子公司上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)發行本金額為人民幣530,000,000元的商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)，其中人民幣30,000,000元已獲上海宇培購回。商業按揭支持證券的借款人為本集團的兩家項目子公司。上海宇培及本公司為商業按揭支持證券提供擔保。商業按揭支持證券將於二零三八年五月四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。商業按揭支持證券將按年利率4.15%計息，且按季度支付本金和利息。進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註19。

管理層討論及分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團借款人民幣3,467.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,741.9百萬元)按固定利率計息及其餘借款按浮動利率計息。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團借款的加權平均實際利率(指期內產生的實際借款成本除以期內尚未償還的加權平均借款)如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
人民幣	5.9%	6.0%
美元	11.2%	10.1%

下表載列於所示日期本集團按到期日劃分之即期及非即期借款總額概要：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	(人民幣千元)	
一年以內	889,922	2,140,405
一至兩年	2,009,408	1,820,148
兩年至五年	1,713,998	1,684,444
五年以上	2,487,627	1,738,970
借款總額	7,100,955	7,383,967

本集團持有的未動用借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	(人民幣千元)	
浮動利率：		
一年以上到期	717,978	376,500
固定利率：		
一年以上到期	40,700	—
	758,678	376,500

管理層討論及分析

資產負債比率

本集團的資產負債比率按(i)本集團的借款總額、可換股債券以及租賃負債減去現金及現金等價物及受限制現金(即本集團的債務淨額)除以(ii)債務淨額及本集團的總權益的總和(即本集團的資本總額)計算。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率分別為38.0%及41.6%。

資本支出

於二零二零年，本集團就資本支出作出之付款乃指就開發其物流園項目、收購土地及收購物業、廠房及設備支出的金額人民幣1,606.2百萬元。於二零一九年，本集團作出資本支出人民幣1,902.2百萬元。於二零二零年，本集團的資本支出主要通過經營活動所得現金及銀行借款進行融資。

或然負債及擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無未列賬的重大或然負債、擔保或針對本集團的法律訴訟。

集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團公平值總額為人民幣18,261.0百萬元(二零一九年：人民幣15,517.0百萬元)的投資物業已作為抵押品抵押，以擔保本集團銀行借款。進一步詳情見本報告綜合財務報表所載之附註8。

融資及財務政策

本集團採用穩定、保守融資及財務政策，旨在保持最佳的財務狀況及最經濟的融資成本及最小化財務風險。本集團定期審閱融資需求，以維持足夠財務資源支持其當前的業務運營及未來投資及擴展計劃。

重大收購及出售以及未來重大投資計劃

於報告期間內，本集團並無進行任何重大投資、收購事項或出售事項。另外，除本公司招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」兩節所披露的擴張計劃外，本集團並無有關重大投資或重大資本資產收購或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續發掘業務發展之新商機。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團有合共201名僱員。本集團已制定全面的培訓計劃以支持及鼓勵其僱員，並繼續定期為僱員(自管理團隊成員至新入職僱員)組織在職培訓以提高彼等的相關工作技能。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，包括工資、獎金及其他現金補貼。一般來說，本集團根據每名僱員的資歷、經驗、職務及級別釐定僱員的工資。本集團設有年度考核系統以評估僱員表現，以此作為我們確定加薪、獎金及晉升的基礎。本集團的僱員福利開支包括支付予全體僱員的工資、福利及其他酬金。

於二零二零年，本集團的僱員福利開支總額(包括薪資、工資、花紅、僱員購股權開支、退休金、住房、醫療保險、董事薪酬及其他社會保險)為人民幣59.0百萬元，佔本集團總收入約7.4%。

根據本公司首次公開發售前購股權計劃，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購合共15,824,000股股份(佔本公司截至本報告日期已發行股份總數的約0.49%)的購股權，其中並無股份的購股權已於二零二零年作廢及涉及1,872,200股股份的購股權於二零二零年十二月三十一日仍未行使。

股息

本公司並無就截至二零二零年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派或分派任何股息。

董事、高級管理層及秘書履歷

董事

執行董事

李士發先生，57歲，為本集團創始人，於二零一三年十一月十二日獲委任為董事長、本集團總裁及本公司執行董事。彼自二零一九年四月二十六日起獲委任為本集團首席執行官（「首席執行官」）。彼亦為董事會提名委員會（「提名委員會」）主席及董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。李先生為我們中國主要營運子公司上海宇培的執行董事兼總裁，並於本公司各子公司擔任董事長、執行董事、總裁及／或總經理等職位。李先生於二零零零年開始經營物流設施業務。憑藉在物流設施行業逾20年的經驗，李先生至今一直為我們業務策略及成就的主力。彼主要負責制訂及領導執行本集團的整體發展戰略及經營計劃以及監督本集團的管理及戰略發展。李先生自二零一三年一月起至二零一八年七月擔任蕪湖市政治協商會議委員，及自二零一四年十二月起擔任中國倉儲協會副會長。自二零一九年八月三十日起，李先生擔任上海市虹橋商務區商會會長。李先生為本集團非執行董事兼副總裁李慶女士的父親。李先生亦為本公司主要股東之一宇培國際投資管理有限公司之董事。

吳國林先生，51歲，於二零一七年三月三十日及二零一八年三月二十六日分別獲委任為本公司執行董事及首席營運官。吳先生於二零零零年加入本集團，出任上海宇培副總裁。彼自二零一二年十一月至二零一八年十二月獲委任為上海宇培高級副總裁，並於二零一三年十一月獲委任為本公司高級副總裁。吳先生於二零一九年一月獲委任為上海宇培首席營運官。吳先生主要負責本集團日常運營管理工作。吳先生於二零零六年十月獲中國湖北省高級評審委員會認定為高級工程師（建築工程專業）。於加入本集團之前，吳先生自一九九五年九月至一九九八年十二月擔任南京市住宅建設總公司（從事物業建設工程）的項目經理，期間負責監督及管理所承包的施工工程。吳先生自一九九九年一月至二零零零年五月擔任上海華英建築安裝有限公司（從事提供物業建設及安裝服務）建設項目部經理，負責監督及管理所承包的工程。吳先生本科畢業於上海交通大學土木工程專業，並於二零零九年六月完成中國清華大學主辦的實戰型房地產高級培訓課程並獲得相關學歷證書。

董事、高級管理層及秘書履歷

李慧芳女士，39歲，於二零一七年三月三十日及二零一八年三月二十六日分別獲委任為本公司執行董事及副總裁。李女士於二零零八年四月加入本集團，於二零一七年一月獲委任為上海宇培之副總裁。彼負責本公司中國境內項目公司之日常財務工作。於擔任現有職位之前，李女士自二零一五年二月起擔任上海宇培之財務部總監，及自二零零八年四月至二零一五年二月擔任上海宇培之財務經理，負責上海宇培之日常財務工作。自二零零六年二月至二零零八年四月，李女士擔任上海飛域國際貿易有限公司(現稱上海盈域國際貿易有限公司，一家從事商品及技術進出口業務之公司)之財務經理，負責該公司總部及子公司之日常財務核算、稅務及銀行融資工作。自二零零三年五月至二零零六年二月，李女士擔任上海宇培實業有限公司(現稱為上海宇培實業(集團)有限公司，一家從事(其中包括)物流園經營業務的公司)之會計師，主要負責財務核算及稅務申報相關事務。李女士於二零零七年五月獲得中國財政部中級會計資格認證。李女士通過了高等教育自學考試，並於二零一一年十二月取得由上海市高等教育自學考試委員會及中國上海財經大學共同頒發的會計專業畢業證書。

卓順華先生，55歲，於二零一七年八月十七日及二零一八年三月二十六日分別獲委任為本公司執行董事及首席財務官。卓先生於二零一六年十月加入本集團，出任本公司之高級副總裁。卓先生負責監督本公司之資本市場及投資者關係工作以及其財務管理及控制。彼擁有豐富的財務及會計經驗，在歐洲及亞洲任職近30年。於加入本集團之前，彼於二零一二年至二零一六年出任赫基國際集團有限公司(一家國際時裝企業集團)之首席財務官，負責監督該公司之整體財務及相關運營。卓先生曾擔任多家跨國公司之高級財務職務。自二零一一年至二零一二年，彼擔任迪生創建(國際)有限公司(一家從事奢侈品零售及批發分銷和批授經營權的公司，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：0113))之集團戰略發展負責人，負責制定及推行業務發展戰略。自二零零七年至二零一一年，彼擔任思捷環球控股有限公司(一家從事生活時尚產品零售、分銷及批授經營權的公司，於聯交所主板上市(股份代號：0330))之集團財務高級副總裁，負責監督及管理集團層面的財務及會計事務，並在中國業務整合中領導財務、資訊技術、法律及稅務職能團隊。自二零零四年至二零零七年，彼擔任上海易初蓮花連鎖超市有限公司(卜蜂集團之子公司，為中國一家外資連鎖超市)之首席財務官及高級副總裁，負責監督及管理該公司的財務及會計事務。自二零零三年至二零零四年，彼擔任Esprit Regional Service Limited(思捷環球控股有限公司之子公司)之亞洲區財務董事，負責亞洲區業務的財務及會計事務。自一九九三年至二零零三年，卓先生亦於A.S. Watson Group(長江和記實業有限公司之子公司，為一家國際保健及美容產品零售商)擔任多個職務，包括財務董事、環球財務董事及區域財務總監，負責(其中包括)監督及指導該公司的

董事、高級管理層及秘書履歷

財務活動以及領導多個事業部團隊。卓先生自一九九三年四月起成為香港會計師公會會員並自二零零四年二月起成為資深會員。彼亦自一九九七年十月起成為特許公認會計師公會的資深會員。彼於一九八九年取得香港理工大學會計系專業文憑，並於一九九八年五月取得南澳大利亞大學工商管理碩士學位。

石亮華女士，50歲，於二零一七年八月十七日獲委任為本公司執行董事。石女士於二零一一年九月加入本集團，出任上海宇培之高級副總裁。彼於二零一三年十一月獲委任為本公司高級副總裁。石女士負責管理本集團項目融資、訂約、規劃及設計、成本控制等相關事務。石女士於一九九八年八月獲中國中港第二航務工程局評審委員會認定為工程師職稱，並於一九九八年十一月獲中華人民共和國人事部認定獲得建築經濟師中級資質。彼亦於二零零六年十一月獲中華人民共和國建設部認定為國家一級註冊建築師。於加入本集團之前，石女士自一九九一年八月至二零零零年九月於國有建築集團中港第二航務工程局擔任工程師、造價工程師及項目總監等職務，期間負責項目成本及項目管理。彼於二零零零年十一月加入上海美建鋼結構有限公司（一家外資鋼結構製造商），擔任部門經理，並於二零零五年成為該公司的執行總監直至二零零七年四月，任職期間負責合約執行及管理業務營運。自二零零七年五月至二零一一年八月，彼擔任上海高榕集團工程建設中心總監一職，負責整體管理及啟動對房地產項目及集團基建項目之集團投資。石女士於一九九一年七月獲得中國南京航務工程專科學校港口工程學位證書；於二零零零年七月獲得中國華南科技大學工程管理學士學位；並於二零零八年十二月獲得中國東華大學工商管理碩士學位。

謝向東先生，52歲，於二零一九年一月一日獲委任為本集團副總裁。自二零零零年一月至二零零九年十二月，彼擔任上海宇培實業有限公司總辦公室副主任，並於二零一零年一月獲委任為上海宇培實業（集團）有限公司物資部經理。自二零一二年一月至二零一三年十二月，彼出任上海宇培建築裝飾工程有限公司採購及供應中心的採購副總裁。於二零一四年一月，彼獲委任為上海宇培的資產管理部總監，其後於二零一八年五月獲委任為上海宇培的副總裁，負責本集團的資產及物業管理。謝先生於二零一一年四月獲中國安徽省人力資源和社會保障廳頒發工程師資格，並於二零一八年七月獲頒華中師範大學建築工程技術副學士學位。

吳國州先生，44歲，於二零二零年十一月十六日獲委任為本公司執行董事。彼亦於二零二零年二月獲委任為本集團中國主要營運子公司上海宇培的副總裁，主要負責本集團項目工程管理工作。吳先生自一九九八年八月至一九九九年八月擔任上海十三冶七公司的技術員，其後自一九九九年八月至二零零一年二月擔任技術主管，並自二零零一年二月至二零零二年二月擔任物資管理部部長。吳先生自二零零二年二月至二零零五年五月擔任上海十三冶鋼結構分公司的項目總工程師及工程管理部部長，其後自二零零五年五月至二零一零年三月擔任副總工程師、項目經理及項目常務副經理。吳先生自二零一零年三月至二零一四年五月擔任中冶天工上海十三冶江西分公司的總工程師、工程管理部經理及項目經理。吳先生自二零一四年五月至二零二零年一月擔任上海宇培實業(集團)有限公司的總工程師，負責公司技術及施工管理。吳先生於二零一零年取得建築工程專業國家註冊一級建造師執照，隨後於二零一三年取得市政工程專業國家註冊一級建造師執照。此外，吳先生於二零一三年獲授高級工程師職稱。

非執行董事

李慶女士，34歲，於二零一七年三月三十日調任本公司非執行董事之前，彼於二零一四年四月二十五日獲委任為本公司之執行董事。李女士現亦為薪酬委員會及提名委員會成員。彼自二零一三年十一月十二日擔任本集團之副總裁。彼於二零一二年十一月一日加入上海宇培出任副總裁，並擔任本集團多家子公司之董事。李女士主要負責本集團行政、人力資源及物業管理工作的整體管理。李女士為本集團董事長、總裁兼首席執行官及本公司執行董事李士發先生的女兒。李女士於二零一零年七月取得中國上海師範大學文學學士學位(主修日語)，並於二零一二年十二月取得英國倫敦大學理學碩士學位(主修日本國際管理)。

傅兵先生，44歲，於二零一八年五月十一日獲委任為本公司非執行董事，及在物流及供應鏈管理方面擁有豐富經驗。傅先生目前為中國領先的技術驅動型電子商務公司和零售基礎設施服務商JD.com, Inc. (NASDAQ上市公司(股份代號：JD)及聯交所主板上市公司(股份代號：9618))之副總裁及JD.com, Inc.旗下京東物流集團之物流戰略與創新業務部負責人。在彼出任當前職務前，傅先生於二零零五年三月至二零一一年五月出任中外運物流發展有限公司之營運總監，及於二零一一年五月至二零一四年三月出任管理諮詢公司埃森哲之供應鏈管理之諮詢總監。此外，傅先生自二零一七年九月及二零一七年十二月起亦分別在中國交通運輸協會智能物流專委會及中國電商物流產業聯盟擔任副會長職務；及自二零一六年七月起擔任中國連鎖經營協會供應鏈專委會之委員會成員。此外，傅先生於二零零五年創建互聯網物流技術論壇，名為「物流沙龍」。傅先生於二零零零年七月於中國的北京科技大學信息工程學院獲得工業自動化學士學位。

董事、高級管理層及秘書履歷

獨立非執行董事

郭景彬先生，63歲，於二零一六年六月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及董事會審核委員會（「審核委員會」）和提名委員會成員。郭先生負責監督董事會及向其提供獨立判斷。郭先生於建築行業擁有逾37年經驗，擅長企業戰略規劃、營銷及一般行政管理。彼具備豐富的資本市場經驗。郭先生自二零一六年八月起擔任中國天元醫療集團有限公司（聯交所主板上市公司（股份代號：557），從事投資控股及提供諮詢服務）之獨立非執行董事；自二零一四年七月起擔任中國海螺創業控股有限公司（聯交所主板上市公司（股份代號：586）（「海螺創業」），為一家投資控股公司，其子公司主要從事提供節能和環保解決方案）之執行董事兼董事長，負責該公司之整體策略發展。彼自二零一三年六月至二零一四年六月擔任海螺創業之非執行董事。郭先生曾於多家公司擔任高級管理職務，包括安徽海螺水泥股份有限公司（一家於上海證券交易所（股份代號：600585）及聯交所主板（股份代號：914）上市的公司（「海螺水泥」）之董事會秘書及副總經理，並自一九九七年十月至二零一四年六月擔任海螺水泥執行董事，及自二零一四年六月至二零一六年六月擔任非執行董事。郭先生自一九九七年一月起擔任安徽海螺集團有限責任公司（一家投資公司）之董事。郭先生於一九九八年七月獲得中國社會科學院工商管理碩士學位。

馮征先生，52歲，於二零一六年六月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席及薪酬委員會成員。馮先生負責監督董事會及向其提供獨立意見。馮先生於金融及會計管理方面擁有豐富經驗，曾擔任多家建築及房地產開發公司之高級職務。自二零二一年四月起，彼擔任周大福企業有限公司的首席財務官。自二零二零年一月至二零二一年三月，馮先生擔任龍光地產控股有限公司（在中國從事住宅地產銷售開發，為聯交所主板上市公司（股份代號：3380））的首席財務官。自一九九四年十月至二零零四年六月，彼擔任會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所的營運經理、審核及商業諮詢部高級經理，彼參與辦公室行政及管理並分別負責審核及商業諮詢事務。馮先生自二零零四年八月至二零一零年七月擔任寶業集團股份有限公司（「寶業集團」，主要提供建設服務、建材生產及分銷、房地產開發及銷售，為聯交所主板上市公司（股份代號：2355））的財務總監兼董事會秘書，期間負責監督財務及會計事務。自二零一零年八月至二零一九年十二月，擔任綠城中國控股有限公司（在中國從事住宅地產銷售開發，為聯交所主板上市公司（股

董事、高級管理層及秘書履歷

份代號：3900))的首席財務官兼公司秘書。此外，馮先生自二零一一年六月起擔任寶業集團的非執行董事。彼自二零零四年十月起擔任海南美蘭國際空港股份有限公司(前稱為瑞港國際機場集團股份有限公司，從事航空及非航空業務，為聯交所主板上市公司(股份代號：357))的獨立非執行董事。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員。馮先生於一九九三年二月畢業於澳洲昆士蘭科技大學，獲會計專業商業學士學位。

王天也先生，62歲，於二零一六年六月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生亦為薪酬委員會及提名委員會成員。王先生負責監督董事會及向其提供獨立判斷。王先生在金融及投資方面擁有逾27年的經驗，曾在多家房地產開發及房地產行業企業擔任多個高級管理職位。王先生自二零一五年十月至二零一八年二月再次擔任萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」，從事房地產開發，為聯交所主板上市公司(股份代號：3688))的執行董事。彼自二零一二年九月至二零一三年十一月擔任萊蒙的執行董事，因處理家庭事務而於該公司卸任。王先生自二零一八年三月起擔任萊蒙的高級顧問。此外，王先生自二零一八年四月起擔任澳洲成峰高教集團有限公司(為聯交所主板上市公司(股份代號：1752))之獨立非執行董事。彼亦自二零一四年九月起擔任河南平高電氣股份有限公司(經營高壓開關設備，為上海證券交易所上市公司(股份代號：600312))的獨立董事。於擔任當前職務之前，王先生自二零零四年十一月至二零一二年六月擔任建業地產股份有限公司(從事房地產開發，為聯交所上市公司(股份代號：832))的執行董事兼首席執行官，期間負責制定發展戰略、執行投資項目決策及該公司整體業務管理。王先生於一九九二年十二月獲中國銀行集團認為高級經濟師，彼於一九九六年四月獲接納為澳洲銀行與金融學會高級理事。彼於一九九六年四月獲得澳洲麥考瑞大學應用金融學碩士學位。

梁子正先生，63歲，於二零一六年六月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生亦為審核委員會及提名委員會成員。梁先生自二零一四年九月起擔任中國廣核新能源控股有限公司(從事電廠及其他輔助設施營運，為聯交所主板上市公司(股份代號：1811))之獨立非執行董事及審核委員會主席。中國廣核新能源控股有限公司獲香港上市公司商會和香港浸會大學授予恒生綜合指數成份股公司類別的香港企業管治卓越獎2019。梁先生於管理、企業管治、企業融資、銀行及會計方面擁有逾38年的專業行業經驗。彼先前擔任創維數碼控股有限公司(「創維」)(一家於聯交所上市之電視生產商(股份代號：751))執行董事、財務總監兼公司秘書。在梁先生於創維服務接近九年的期間，彼主要負責該公司股票成功復牌，加強內控、會計系統、企業管治、投資者關係管理方面。創維在二零一一年獲亞洲貨幣月刊選舉為「二零一一年中國最佳管理中市值公司」及在二零一三年獲福布斯雜誌選為「二零一三年亞太地區最佳上市企業五十強」。

董事、高級管理層及秘書履歷

此外，梁先生在德勤關黃陳方會計師行累積了14年的工作經驗。彼在一九九九年六月離開德勤關黃陳方會計師行時，是該行的企業融資主管。梁先生於一九八一年十一月取得菲律賓東方大學工商管理科學學士(主修會計學)學位。梁先生於一九九七年四月成為香港會計師公會會員，並自二零一三年十月起成為其資深會員。彼亦自一九九六年十二月起為美國會計師公會會員。彼自一九九九年四月起為香港證券及投資學會會員，並自二零一五年四月成為資深會員。此外，彼自二零一五年十一月成為香港獨立非執行董事協會創始會員。

陳耀民先生，58歲，於二零一七年三月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生目前為多家私募股權投資公司之合夥人。彼擁有逾30年的管理及投資經驗。陳先生自二零一四年十二月起擔任上海萃竹股權投資管理中心(有限合夥)之執行合夥人；自二零一零年十二月起擔任上海科升創業投資中心(有限合夥)之執行合夥人；自二零一零年十一月起擔任上海科升創業投資管理有限公司之執行合夥人兼執行董事；及自二零零七年七月起擔任上海科升投資有限公司之總經理兼非執行董事。陳先生自二零零八年一月起擔任上海誠佳電子科技有限公司(一家從事電子設備生產及銷售以及電子技術開發之公司)之董事長兼非執行董事。

高級管理層

鄭正富先生，40歲，分別於二零一八年三月二十六日及二零一七年六月十五日獲委任為本公司副總裁及董事會秘書處秘書長。鄭先生於二零一三年七月加入上海宇培，任職董事長秘書，並於二零一四年六月獲委任為總裁辦公室副主任兼董事長秘書處秘書長，其後於二零一八年一月獲委任為副總裁。鄭先生負責行政及人力資源事宜以及董事會秘書處的日常營運。於加入本集團前，鄭先生自二零零五年十月至二零一三年七月擔任彪馬集團有限公司總裁秘書、總裁辦公室副主任及主任以及董事長助理(負責行政及人力資源事宜)；並自二零零四年八月至二零零五年九月擔任台州市華輝銅業有限公司董事長助理。鄭先生於二零零五年七月取得位於中國的浙江工商大學秘書學專業本科文憑。

公司秘書

蘇嘉敏女士，47歲，於二零一六年三月十日獲委任為公司秘書。彼為卓佳專業商務有限公司（一所全球性的專業服務公司，專門提供綜合的商務、企業及投資者服務）企業服務部董事。蘇女士為特許秘書及香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）及英國的特許公司治理公會的資深會士。彼持有由香港特許秘書公會發出的執業者認可證明。蘇女士於一九九六年十一月獲香港理工大學頒授文學士（會計）學位。除本公司外，蘇女士亦向眾多上市公司提供專業秘書服務。

董事會報告書

本公司董事會欣然向各股東提呈本報告書，連同本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司是一家投資控股公司。本集團主要在中國從事租賃儲存設施和相關管理服務。

業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日，本公司在位於19個省份或直轄市物流樞紐的37個物流園擁有176套營運中之物流設施。

本集團之業務表現

由於來自電子商務及第三方物流供應商行業的租戶需求繼續上升，本集團擴大了其物流設施網絡以應對該需求，其收入隨之由二零一九年的人民幣712.5百萬元增長12.1%至二零二零年的人民幣798.6百萬元。本集團的毛利由二零一九年的人民幣546.7百萬元增加至二零二零年的人民幣618.3百萬元。截至二零二零年十二月三十一日，本集團錄得的流動資產淨額為人民幣301.6百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日錄得的流動負債淨值則為人民幣1,105.0百萬元。

與租戶之關係

本集團於過去十多年始終向租戶提供優質服務，與大量頂級國內外租戶打造強大業務關係，彼等行業背景各異，包括京東商城、菜鳥網絡及本來生活等電子商務公司、順豐速運、利豐及中國外運等領先的第三方物流服務供應商以及小米、博世等大型零售商、製造商及其他商家。

本集團之很大一部分收入來自五大租戶。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自本集團單一最大租戶的收入佔本集團總收入的約29.9%，而來自五大租戶的收入佔本集團同期總收入的約44.5%。

與承包商之關係

本集團的最大供應商為物流園建築承包商。由於本集團按項目甄選承包商，故並不依賴任何單一承包商，但本集團最大或五名最大承包商收入貢獻相對較高，分別佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度建築成本的約28.8%及84.5%。

與僱員之關係

有效的人才管理是本集團長遠成功發展之基礎。本集團高度重視其僱員並將繼續透過內部培訓計劃吸引、培育及挽留人才。本集團向僱員提供的薪金及福利在本集團經營業務所在地頗具競爭力，以此管理僱員流失。

環保政策

本集團須遵守中國環保法律、法規及標準。該等法律、法規及標準規管廣泛的環境事宜，包括(但不限於)空氣污染、噪音排放、廢水、資源利用及廢物。本集團須委聘合資格機構就每個項目進行綜合環境評估，並向中國政府遞交環境影響研究報告以供批准。倘本集團任何物業項目缺乏可接納之環境評估流程及未與經認證的環境評估機構全力合作，中國政府將不會向本集團授出相關施工許可。

本集團並不在其物流園進行任何生產活動，因此產生及排放極少污染物。本集團亦已嘗試設計物流設施以降低對環境的影響及能源成本，並計劃增加清潔及可再生能源的使用，通過在其物流設施頂部安裝太陽能面板降低排碳量。本集團鼓勵建築承包商使用設備和設施及採納或開發新技術，以降低本集團項目對環境的影響。

有關本集團環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜之進一步詳情，載於本年報第80至107頁之環境、社會及管治報告。

牌照、監管批文及合規記錄

本集團已於所有重要方面遵守中國一切相關法律法規，並已從相關監管機構取得其中國業務所需的一切重要牌照、批文及許可，且本集團續期任何現有必要牌照、批文及許可並無重大法律障礙。

主要風險及不確定性

本集團面臨的主要風險及不確定性包括：

- 與本集團業務有關的重大前期資本投資相關風險；
- 融資可獲得性的不確定性；
- 有關單項資產類別及主要租戶的集中度風險；
- 本集團投資物業公平值變動之不確定性；
- 就新物流園項目以商業上合理條款覓得合適位置的能力之不確定性；及
- 與本集團物流園的土地使用權並非永久有效且將於二零四七年至二零六五年屆滿相關之不確定性。

期後事件

自二零二零年十二月三十一日以來概無發生影響本集團之重大事件。

二零二一年展望

於二零二一年，本集團將繼續致力於實現發展成為中國最大優質物流設施供應商之目標。尤其是，本集團計劃繼續實施以下策略：(i)鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡；(ii)加快滿租週期及優化租戶組合；(iii)使資本來源多樣化並降低資本成本；(iv)吸引、激勵及培育管理人才及人員，支持業務經營及未來擴張；及(v)降低營運對環境的影響。

財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績及本公司及本集團截至該日的財務狀況乃載於第114至256頁的綜合財務報表。

股息政策

董事會已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)採納一套股息政策(「股息政策」)，當中載列本公司擬就向本公司股東宣派、派付或分派其純利作為股息而應用的原則及指引，以及於釐定向本公司股東分派任何股息時應考慮的因素。董事會有酌情權以向本公司股東宣派或分派股息，惟須遵守本公司的組織章程細則(「細則」)及所有適用法律法規以及下文所載因素。本公司並無任何已預先釐定的派息率。於推薦建議或宣派股息時，本公司應維持充足的現金儲備以滿足其營運資金要求及達致未來增長以及其股東價值。於考慮宣派及派付股息時，董事會亦應考慮本集團的以下因素：(i)財務業績；(ii)現金流量狀況；(iii)業務狀況及策略；(iv)未來經營及盈利；(v)資金需求及支出計劃；(vi)股東利益；(vii)有關派付股息的任何限制；及(viii)董事會可能認為相關的任何其他因素。董事會將不時檢討股息政策(如適當)。

董事會報告書

末期股息

董事會並不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度向本公司股東派付末期股息。

儲備

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的儲備變動載於綜合權益變動表。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的儲備變動載於綜合財務報表附註39。

物業、廠房及設備

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註6。

股本及首次公開發售前購股權計劃

本公司股本及首次公開發售前購股權計劃之詳情分別載於綜合財務報表附註15和附註18以及下文「首次公開發售前購股權計劃」一節。

子公司

截至二零二零年十二月三十一日，本公司子公司之詳情載於綜合財務報表附註34。

捐款

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度作出之捐款為人民幣240,000元。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度業績及資產和負債之摘要載於本年報第4頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

首次公開發售前購股權計劃

於二零一六年三月十日，董事會批准及採納本公司首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）。首次公開發售前購股權計劃的目的是作為股份獎勵計劃，設立以（其中包括）確認及承認我們若干僱員對本公司股份於聯交所上市（「上市」）及本公司發展作出的貢獻及激勵、挽留及吸引促進本公司發展的優秀人才。

首次公開發售前購股權計劃自採納日期起生效及有效直至上市日期（「上市日期」）屆滿，於該期間後，將不會進一步授出購股權，但倘為使任何於此前已授出且根據首次公開發售前購股權計劃於當時可予行使或其後成為可予行使的任何購股權的行使有效而屬必要的，或倘根據首次公開發售前購股權計劃的條文可能必須的，則首次公開發售前購股權計劃的條文仍具十足效力及作用。

首次公開發售前購股權計劃的參與者（「合資格參與者」及各為一名「合資格參與者」）包括以下人士：

- (i) 本公司高級管理人員，包括首席投資官、首席營運官、高級副總裁、副總裁；及
- (ii) 本公司中級管理人員或主要僱員，包括部門主管、區域主管及經理。

於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權而可能發行的最大本公司股份數目須不得超過於上市日期本公司全部已發行股本的1%，即28,802,990股本公司股份，相當於本公司於本年報日期全部已發行股份的約0.89%。於二零二零年十二月三十一日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃已授出可認購最多15,824,000股股份（相當於本公司於本年報日期全部已發行股本的約0.49%）之購股權。於上市日期後，本公司不會根據首次公開發售前購股權計劃再授出購股權。

董事會報告書

儘管根據首次公開發售前購股權計劃規則，每名合資格參與者可獲授予的購股權並無上限，惟各合資格參與者於上市日期概無獲授予超過本公司已發行股本總額0.07%的購股權。首次公開發售前購股權計劃項下已授出購股權之持有人毋須就授出首次公開發售前購股權計劃項下之任何購股權作出付款。經作出首次公開發售前購股權計劃項下所擬調整，於行使向每名承授人授出之任何購股權（「首次公開發售前購股權」）應付之行使價須為本公司根據首次公開發售所發行每股本公司股份之最終發售價的50%，即每股本公司股份1.625港元。

待承授人達成若干盡責表現指標，首次公開發售前購股權將根據歸屬時間表按以下方式歸屬：

1. 於上市日期首個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關的本公司股份總數的30%；
2. 於上市日期第二個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關的本公司股份總數的30%；及
3. 於上市日期第三個週年日歸屬首次公開發售前購股權相關的本公司股份總數的餘下40%。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權自授出日期起五年內有效，惟概無首次公開發售前購股權可於上市日期前行使。於二零二零年十二月三十一日，1,872,200份首次公開發售前購股權已歸屬及可予行使。緊接首次公開發售前購股權獲行使當日前，本公司股份的加權平均收市價為3.71港元。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度根據首次公開發售前購股權計劃授出尚未獲行使的購股權的詳情載列如下：

承授人姓名或類別	購股權 授出日期	購股權 行使價 (每股 港元)	購股權行使期	於二零二零年 一月一日 尚未行使 購股權代表的			於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使 購股權代表的		
				本公司 股份數目	年內 獲行使	年內 註銷	年內 失效	本公司 股份數目	
董事									
吳國林	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	561,600	(561,600)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	561,600	(561,600)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	748,800	(748,800)	—	—	—	—
				1,872,000	(1,872,000)	—	—	—	—
李慧芳	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	11,200	(11,200)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	211,200	(211,200)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	281,600	(281,600)	—	—	—	—
				504,000	(504,000)	—	—	—	—
石亮華	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	494,400	(494,400)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	494,400	(494,400)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	659,200	(659,200)	—	—	—	—
				1,648,000	(1,648,000)	—	—	—	—
謝向東	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	163,200	(163,200)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	163,200	(163,200)	—	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	217,600	(217,600)	—	—	—	—
				544,000	(544,000)	—	—	—	—

董事會報告書

承授人姓名或類別	購股權 授出日期	購股權 行使價 (每股 港元)	購股權行使期	於二零二零年 一月一日 尚未行使 購股權代表的			於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使 購股權代表的	
				本公司 股份數目	年內 獲行使	年內 註銷	年內 失效	本公司 股份數目
李慶	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	561,600	—	—	—	561,600
	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	561,600	—	—	—	561,600
	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	748,800	—	—	—	748,800
				1,872,000	—	—	—	1,872,000
				6,440,000	(4,568,000)	—	—	1,872,000
本集團高級管理層 成員及其他僱員								
合計	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一七年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	163,200	(163,200)	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	163,200	(163,200)	—	—	—
	二零一六年 三月二十一日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十一日	556,800	(556,600)	—	—	200
	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一八年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	52,600	(52,600)	—	—	—
	二零一六年 三月二十八日	1.625港元	由二零一九年七月十五日至 二零二一年三月二十八日	166,400	(166,400)	—	—	—
				1,102,200	(1,102,000)	—	—	200
總計				7,542,200	(5,670,000)	—	—	1,872,200

首次公開發售前購股權計劃主要條款之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日的招股章程(「招股章程」)。

二零二零年股份獎勵計劃

董事會於二零二零年三月三十日批准及採納二零二零年股份獎勵計劃。二零二零年股份獎勵計劃的目的為(i)鼓勵或促使選定參與者持有股份；(ii)鼓勵及挽留有關個人為本集團工作；及(iii)為彼等實現表現目標提供為獎勵。

根據二零二零年股份獎勵計劃，董事會或任何由董事會授權管理二零二零年股份獎勵計劃的委員會(「管理部門」)可不時全權酌情挑選任何任職本公司或其子公司的董事(包括執行及非執行董事)、僱員(包括全職及兼職)、高級職員、代理或顧問的個人，且(倘管理部門全權酌情決定)，包括本公司或其子公司的任何董事(包括執行及非執行董事)，並向該選定參與者授出股份獎勵(「股份獎勵」)，該獎勵將通過(i)信託人(定義見下文)根據本公司於相關授出日期可動用之一般授權或根據本公司股東批准或將批准之特別授權認購之新股份；或(ii)由信託人所購買之現有股份之方式支付。

二零二零年股份獎勵計劃自採納日期起十年內有效。倘因認購及／或購買股份導致根據二零二零年股份獎勵計劃管理的股份數目將超過本公司不時已發行股本總額的10%則不可根據二零二零年股份獎勵計劃認購及／或購買股份，亦不可就作出有關認購及／或購買向信託人支付任何款項。信託人不時持有的與授予本公司及其子公司董事或本公司任何其他關連人士的股份獎勵有關的股份，應少於信託人根據二零二零年股份獎勵計劃所持有全部股份的30%。

本公司可不時以來自本公司資源之資金就認購新股份或購入現有股份及支付交易成本安排向信託人付款，有關金額乃經管理部門全權酌情釐定。管理部門可於二零二零年股份獎勵計劃生效期間，不時確定將股份獎勵歸屬或入賬之任何歸屬準則或條件。信託人須持有已獎勵之授出股份，直至該等股份根據股份獎勵之條款歸屬予相關選定參與者。

本公司已根據二零二零年股份獎勵計劃委任匯聚信託有限公司(「信託人」)為管理二零二零年股份獎勵計劃的信託人。據本公司所知，信託人並非本公司任何關連人士的聯繫人。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無根據二零二零年股份獎勵計劃授出或同意授出任何股份獎勵，亦無任何股份獎勵被註銷或失效。

二零二零年股份獎勵計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年三月三十日及二零二零年四月十五日之公告以及綜合財務報表附註15內。

董事會報告書

董事

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及於本年報日期，本公司董事及彼等各自職位如下：

姓名	職位
李士發先生	董事長、執行董事兼首席執行官
吳國林先生	執行董事
李慧芳女士	執行董事
卓順華先生	執行董事
石亮華女士	執行董事
謝向東先生	執行董事
吳國州先生(於二零二零年十一月十六日獲委任)	執行董事
陳潤福先生(於二零二零年十一月十六日辭任)	執行董事
李慶女士	非執行董事
傅兵先生	非執行董事
黃旭鋒先生(於二零二一年二月五日辭任)	非執行董事
郭景彬先生	獨立非執行董事
馮征先生	獨立非執行董事
王天也先生	獨立非執行董事
梁子正先生	獨立非執行董事
陳耀民先生	獨立非執行董事

本公司連同本年報一併寄發的通函載有上市規則所規定的將於本公司應屆股東週年大會上退任並重選的董事的詳細資料。

於本年報日期，本公司現任董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事、高級管理層及秘書履歷」。除此處所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須由現任董事披露之資料概無任何變動。

董事服務合約及委任函

李士發先生與本公司於二零一六年六月十四日訂立服務合約，自同日起生效，而吳國林先生及李慧芳女士均與本公司於二零一七年三月二十九日訂立服務合約，均自二零一七年三月三十日生效。卓順華先生及石亮華女士均與本公司於二零一七年八月十七日簽立服務合約，自同日起生效。謝向東先生與本公司於二零一九年四月二十六日訂立服務合約，自同日起生效。郭景彬先生、馮征先生、王天也先生及梁子正先生已與本公司於二零一六年六月十四日簽訂委任函，自同日起生效；而李慶女士及陳耀民先生已與本公司於二零一七年三月二十九日簽訂委任函，自二零一七年三月三十日生效。傅兵先生已於二零一八年五月十一日與本公司簽訂委任函，自同日起生效。吳國州先生已於二零二零年十一月十六日與本公司簽訂服務合約，自同日起生效。

與執行董事訂立之服務合約及與非執行董事以及獨立非執行董事簽訂之委任函初步固定任期均為三年並可自動接連重續三年，可根據各自條款終止。

擬於應屆股東週年大會上重選的董事概無訂立未屆滿而可由本公司或其任何子公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)予以終止的合約。

獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已收到各獨立非執行董事(即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生)根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認函，且本公司認為該等董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度具獨立性。

董事在重大交易、安排或合約中權益

除本年報「持續關連交易」一節所詳述之物業租賃協議(據此，執行董事李士發先生於該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益)外，於本年度末或於本年度任何時間，本公司或其任何子公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事及／或其任何關連實體於其中直接或間接擁有重大權益且仍然生效之重要交易、安排或合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊內的權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉為如下：

(a) 於本公司普通股／相關股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的	
		股份數目／ 相關股份數目 ⁽¹⁾	股權概約 百分比 ⁽²⁾
李士發	受控法團權益 ⁽³⁾	916,488,000	28.16%
李慶 ⁽⁴⁾	實益擁有人	1,872,000	0.06%

附註：

- (1) 所述的全部權益均為好倉。
- (2) 於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有3,254,283,058股已發行股份。
- (3) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司所持有的本公司916,488,000股股份中擁有權益。
- (4) 李慶女士於根據首次公開發售前購股權計劃授予其的1,872,000份購股權(相當於本公司1,872,000股相關股份)中擁有權益。

(b) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	股權概約 百分比
李士發	李氏國際投資管理有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	50,000	100%
	宇培國際投資管理有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益及配偶權益	50,000	100%

附註：

(1) 所述的全部權益均為好倉。

(2) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的45,000股股份。宇培國際投資管理有限公司餘下5,000股股份由李士發先生之妻子馬小翠女士持有。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司的50,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中，擁有任何本公司根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內或據董事所知之權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益的 股份／相關股份 數目	股權概約 百分比 ⁽³⁾
李氏國際投資管理有限公司	受控法團權益 ⁽⁴⁾	916,488,000 ⁽¹⁾	28.16%
宇培國際投資管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	916,488,000 ⁽¹⁾	28.16%
馬小翠	配偶權益 ⁽⁵⁾	916,488,000 ⁽¹⁾	28.16%
RRJ Capital Master Fund II, L.P.	受控法團權益 ⁽⁶⁾	944,573,498 ⁽¹⁾	29.03%
		208,749,000 ⁽²⁾	6.41%
ESR Cayman Limited ⁽⁷⁾	實益擁有人； 受控法團權益 ⁽⁷⁾	612,235,000 ⁽¹⁾	18.81%
ESR HK Management Limited ⁽⁷⁾	實益擁有人	559,228,000 ⁽¹⁾	17.18%
劉強東	信託的受益人 (一項酌情權益除外) ⁽⁸⁾	321,068,999 ⁽¹⁾	9.87%
Max Smart Limited	受控法團權益 ⁽⁶⁾	321,068,999 ⁽¹⁾	9.87%
JD.com, Inc.	受控法團權益 ⁽⁶⁾	321,068,999 ⁽¹⁾	9.87%
Jingdong Logistics Group Corporation ⁽⁶⁾	實益擁有人	321,068,999 ⁽¹⁾	9.87%

附註：

- (1) 於好倉之權益。
- (2) 於淡倉之權益。
- (3) 於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有3,254,283,058股已發行股份。
- (4) 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。該等權益亦於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節內披露為李士發先生的權益。
- (5) 馬小翠女士為李士發先生的妻子，根據證券及期貨條例，馬小翠女士被視為於李士發先生擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (6) RRJ Capital Master Fund II, L.P.持有Berkeley Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Berkeley Asset Holding Ltd持有747,524,000股本公司股份及184,639,498股相關股份（與本公司於聯交所上市的可換股債券相關）的好倉及208,749,000股相關股份（與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關）的淡倉。RRJ Capital Master Fund II, L.P.亦持有Travis Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Travis Asset Holding Ltd則持有Sherlock Asset Holding Ltd的全部已發行股本；其中Sherlock Asset Holding Ltd持有本公司12,410,000股股份之好倉。因此，RRJ Capital Master Fund II, L.P.被視為於Berkeley Asset Holding Ltd所持有的747,524,000股股份及184,639,498股相關股份的好倉及208,749,000股相關股份的淡倉中擁有權益，且RRJ Capital Master Fund II, L.P.及Travis Asset Holding Ltd均被視為於Sherlock Asset Holding Ltd所持有的12,410,000股股份的好倉中擁有之權益。
- (7) ESR Cayman Limited持有559,228,000股本公司股份之ESR HK Management Limited全部已發行股本。ESR Cayman Limited持有53,007,000股本公司股份。因此，ESR Cayman Limited乃為53,007,000股本公司股份之實益擁有人並被視為於ESR HK Management Limited持有的559,228,000股本公司股份中擁有權益。
- (8) 劉強東控制Max Smart Limited的100%已發行股本，而Max Smart Limited控制JD.com, Inc.的72.63%已發行股本。JD.com, Inc.持有Jingdong Logistics Group Corporation的全部已發行股本。因此，劉強東、Max Smart Limited及JD.com, Inc.各自被視為於Jingdong Logistics Group Corporation持有的321,068,999股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概不知悉有任何其他人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須載入本公司所存置之登記冊內之權益或淡倉。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政之合約。

主要租戶及承包商

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自本集團最大租戶JD.com, Inc. (亦為本公司股東)的收入佔本集團同期總收入的約29.9%，而來自本集團五大租戶的收入佔本集團同期總收入的約44.5%。本公司五大租戶之一宇培供應鏈管理集團有限公司(「上海宇培供應鏈」)為上海宇培投資控股有限公司(「上海宇培投資」，前稱上海宇碩投資控股有限公司，乃由李士發先生擁有90%權益)之子公司。除上文所披露者外，就董事所知，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事、其任何緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大租戶中擁有任何權益。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，與本集團最大承包商進行的交易額佔本集團同期產生總建築成本的約28.8%，而與本集團五大承包商進行的交易額佔本集團同期產生總建築成本的約84.5%。本集團的五大承包商均為獨立第三方。就我們的董事所知，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事、其任何緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大承包商中擁有任何權益。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，並與管理層討論本集團之審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

優先購買權

儘管開曼群島法律並無對優先購買權限制，細則並無訂明優先購買權之條文。

薪酬政策

董事相信，有效的人才管理是本集團長遠成功發展之基礎。本集團高度重視僱員，將透過內部培訓計劃繼續吸引、激勵及留聘人才。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般來說，本集團根據每名僱員的資歷、經驗、職務及級別釐定僱員的工資。本集團設有年度考核系統以評估僱員表現，以此作為我們確定加薪、獎金及晉升的基礎。董事相信，本集團僱員收取的薪金及福利按照本集團開展業務所在各地的市場標準具有競爭力。此外，本公司已透過採納首次公開發售前購股權計劃及二零二零年股份獎勵計劃提供多項獎勵以進一步激勵僱員。

僱員福利

本集團僱員福利之詳情載於綜合財務報表附註2。

公眾持股量

於發佈本年報前的最後實際可行日期，根據本公司公開可得的資料及據董事所知，本公司已維持上市規則規定的最低公眾持股量25%。

核數師

綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於其當前任期屆滿時退任本公司核數師，並自本公司應屆股東週年大會結束時生效。有關續聘或委任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法計算的可供分派儲備(由股份溢價、購股權儲備及保留盈利組成)合共約為人民幣3,159百萬元。

銀行借款及其他貸款

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行借款及其他貸款之詳情載於綜合財務報表附註19。

收購本公司證券的權利及股票掛鈎協議

除上文「首次公開發售前購股權計劃」及「二零二零年股份獎勵計劃」各節所披露者外，於年內的任何時間，本公司、或其任何控股公司或子公司、或其任何同系子公司概無訂立任何安排，以使董事或本公司最高行政人員或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）擁有任何認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）證券的權利或以收購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲得利益的權利，本公司亦無訂立任何股票掛鈎協議。

董事於競爭業務的權益

李士發先生現擔任上海宇培實業（集團）有限公司（「上海宇培實業」）之執行董事兼最終控股股東。上海宇培實業經營宇培上海西北物流園（「桃浦項目」）及宇培上海嘉定物流園（「黃渡項目」）（「兩項保留倉庫項目」）。桃浦項目位於上海普陀區桃浦鎮。其目前配備倉庫及物流設施，總建築面積合共約為47,437平方米。黃渡項目位於上海嘉定區黃渡鎮。其目前配備倉庫及物流設施，總建築面積合共約為59,393平方米。然而，該等競爭程度對本集團而言乃屬有限且並不重大，因為（其中包括）兩項保留倉庫項目(i)位於與本集團上海物流設施不同的地理位置，且局限於兩個相對不大的區域；及(ii)鑒於兩項保留倉庫項目的現有設施更適合傳統物流服務供應商及製造商等公司，其尋求不同潛在租戶。有關兩項保留倉庫項目之進一步詳情載於招股章程。

除以上所披露者外，截至本年報日期，董事、本公司子公司的董事或彼等各自的聯繫人，概無於直接或間接與本公司及其子公司的業務構成或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予以披露的任何權益。

遵守不競爭承諾

於二零一六年六月十四日，李士發先生、李氏國際投資管理有限公司、馬小翠女士、李氏資產管理有限公司、宇培國際投資管理有限公司(統稱「契諾人」)以本集團為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此契諾人共同及個別不可撤銷地向本集團承諾，除兩項保留倉庫項目外，在受限制期間彼等不會及應促使其各自緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接(包括通過代理人)，以其個人或連同或代表任何人士、商號或公司(其中包括)投資、參與、從事及／或經營直接或間接與本集團任何成員公司現有業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於該等業務中擁有權益(在各種情況下，不論是否為股東、合夥人、代理、僱員或以其他身份)。

獨立非執行董事(即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生)已審閱不競爭契據項下契諾人遵守不競爭承諾之情況，並認為契諾人於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守該等不競爭承諾。各契諾人已就其遵守不競爭契據之情況向本公司提供書面確認。

認可彌償條文

在適用法律的規限下，根據細則，董事及其他高級職員在其各自任期內就或因履行其職責或預期職責進行及作出的任何行為或不作為而可能引致或蒙受的一切訴訟、成本、費用、虧損、損害及開支可獲得以本公司資產作出的彌償保證及確保其免受損害。有關規定於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直有效，且目前仍然有效。本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的董事責任保險保障。

擔保票據

於二零二零年十一月五日，本公司向本公司於二零二一年到期的8.75%優先票據(「二零二一年票據」)的持有人提出交換要約。交換代價為於二零二二年到期的美元計值的8.75%優先票據(「二零二二年票據」)。於二零二零年十一月十八日，交換要約全部先決條件已獲達成，交換要約亦已完成。本公司根據交換要約發行本金總額為150,000,000美元的二零二二年票據，包括有效呈交以供交換的二零二一年票據的應付且未支付利息。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日、二零二零年十一月十六日及二零二零年十一月十八日的公告。

年內，本集團發行在外的擔保票據的詳情載於綜合財務報表附註19。

持續關連交易

根據上市規則，本公司執行董事兼主要股東李士發先生為本公司的關連人士。上海宇培投資乃由李士發先生擁有90%權益，故為李士發先生的聯繫人，因此根據上市規則，上海宇培投資為本公司的關連人士。上海宇培實業、上海宇培特種建材有限公司(「上海宇培特種建材」)、上海宇培電子商務有限公司(「上海宇培電子商務」)、上海宇培建設工程有限公司(「上海宇培建設」)、上海宇培速通物流有限公司(「上海宇培速通物流」)及上海宇培供應鏈均為上海宇培投資的子公司(統稱「上海宇培投資集團」)，因此各自亦屬李士發先生的聯繫人及本公司的關連人士。下文詳述的二零一八年物業租賃交易、二零一九年物業租賃交易及二零二零年物業租賃交易乃由上海宇培投資集團相關成員公司(作為承租人)與本集團相關成員公司(作為出租人)訂立，構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。

二零一八年物業租賃交易

茲提述本公司日期分別為二零一八年四月二十五日及二零一八年五月二十三日之公告及通函，其中本公司宣佈，於二零一八年四月二十五日，本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議(「二零一八年租賃框架協議」)，自二零一八年四月二十五日起計至二零二一年四月二十四日止為期三年，據此本公司與上海宇培投資同意本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據二零一八年租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各有關物業(其中僅包括日期為二零一八年四月二十五日公告所界定之四處物業及二零一八年物業)進一步訂立單獨租賃協議(「二零一八年租賃協議」)。

茲進一步提述招股章程，內容有關(其中包括)招股章程所披露本集團與上海宇培集團之間的物業租賃交易，據此，四處物業的租約於二零一八年十二月三十一日到期。本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司擬續訂租賃四處物業的租約。鑒於上海宇培投資集團相關成員公司在倉儲、物流及辦公室方面的業務需要增加，本集團相關成員公司分別與(1)上海宇培供應鏈及(2)上海宇培實業擬就租賃各二零一八年物業訂立租賃協議。

二零一八年租賃框架協議訂明一項條款框架，據此本公司已同意促使本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司出租與其業務及經營相關的各項四處物業及二零一八年物業(包括倉庫區域、辦公室及雨棚區域)。本集團相關成員公司已與上海宇培投資集團相關成員公司進一步訂立單獨的協議，以載明租賃各項四處物業及二零一八年物業的具體條款及條件。

二零一八年物業租賃交易須遵循截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限，即上海宇培投資集團相關成員公司根據四處物業及二零一八年物業的相關二零一八年租賃協議每個年度分別應向本集團支付的租金及服務費總額。

二零一八年物業租賃交易項下六處物業的租賃就下文所詳述的二零二零年物業租賃交易而終止。

二零一八年租賃框架協議項下擬進行租賃交易經獨立股東於本公司於二零一八年六月八日舉行的股東特別大會上所批准於截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣13,172,000元、人民幣62,324,000元及人民幣66,418,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣25,303,000元，並無超出年度上限。

二零一九年物業租賃交易

茲提述本公司日期為二零一九年五月十七日的公告，其中本公司宣佈，於二零一九年五月十七日，本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議（「二零一九年租賃框架協議」），自二零二零年一月一日起計至二零二二年十二月三十一日止為期三年，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據二零一九年租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處相關物業（「二零一九年物業」）進一步訂立單獨租賃協議（「二零一九年租賃協議」）。二零一九年租賃框架協議訂明一項條款框架，據此，本公司已同意促使本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司就其業務及經營出租相關物業（包括倉庫區域、辦公室及雨棚區域）。本集團相關成員公司已與上海宇培投資集團相關成員公司進一步訂立單獨的二零一九年租賃協議，以訂明租賃二零一九年物業的具體條款及條件。

二零一九年物業租賃交易須遵循有關截至二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限，即上海宇培投資集團相關成員公司根據該等物業的相關二零一九年租賃協議每個年度分別應向本集團支付的租金及服務費總額。

二零一九年物業的兩項租賃就下文詳述的二零二零年物業租賃交易而終止。

截至二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的二零一九年租賃框架協議項下擬進行租賃交易的年度上限分別為人民幣17,688,000元、人民幣14,809,000元及人民幣15,254,000元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣12,631,000元，並無超出年度上限。

二零二零年物業租賃交易

茲提述本公司日期分別為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月二十八日的公告及通函，其中本公司宣佈，於二零二零年四月二十九日，本集團相關成員公司就八項物業與上海宇培投資集團相關成員公司終止租賃，以及本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議（「二零二零年租賃框架協議」），自二零二零年七月一日起計至二零二三年六月三十日止為期三年，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據二零二零年租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處相關物業（「二零二零年物業」）進一步訂立單獨租賃協議（「二零二零年租賃協議」）。二零二零年租賃框架協議訂明一項條款框架，據此，本公司已同意促使本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司就其業務及經營出租相關物業（包括倉庫區域、辦公室及雨棚區域）。本集團相關成員公司已與上海宇培投資集團相關成員公司進一步訂立單獨的二零二零年租賃協議，以訂明租賃二零二零年物業的具體條款及條件。

二零二零年物業租賃交易須遵循截至二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限，即上海宇培投資集團相關成員公司根據物業的相關二零二零年租賃協議每個年度分別應向本集團支付的租金及服務費總額。

二零二零年租賃框架協議項下擬進行租賃交易經獨立股東於本公司於二零二零年六月二十九日舉行的股東特別大會上所批准於截至二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣26,230,000元、人民幣63,324,000元、人民幣65,219,000元及人民幣31,549,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣24,806,000元，並無超出年度上限。

獨立非執行董事（即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生）認為，上述所有持續關連交易乃由本集團於下列情況下訂立：

- (i) 於一般及日常業務過程中；
- (ii) 按正常或更優商業條款；及
- (iii) 按規管該等交易之相關協議及相關條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

此外，董事會已委聘羅兵咸永道會計師事務所(本公司核數師)根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露之持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。

本公司已向聯交所提供上文披露之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度持續關連交易之核數師函件副本。

根據國際財務報告準則，上述物業租賃協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關聯方交易，有關詳情載於綜合財務報表附註37。就該等交易而言，董事已確認本公司遵守了上市規則第14A章的適用規定。

除非另有說明，本年報中對其他章節、報告或附註之所有提述構成本報告之一部分。

承董事會命

董事長

李士發

香港，二零二一年三月三十日

企業管治報告

董事會於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報中呈列本企業管治報告。

企業管治常規

本公司認為良好企業管治在維持企業透明度及問責性中的重要性。董事會制定適當政策，並推行適用於本集團業務開展及增長之企業管治常規。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則所載之原則。

董事會認為於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文，惟守則條文A.2.1除外。本公司之主要企業管治原則及常規以及前述偏離之詳情概述如下。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

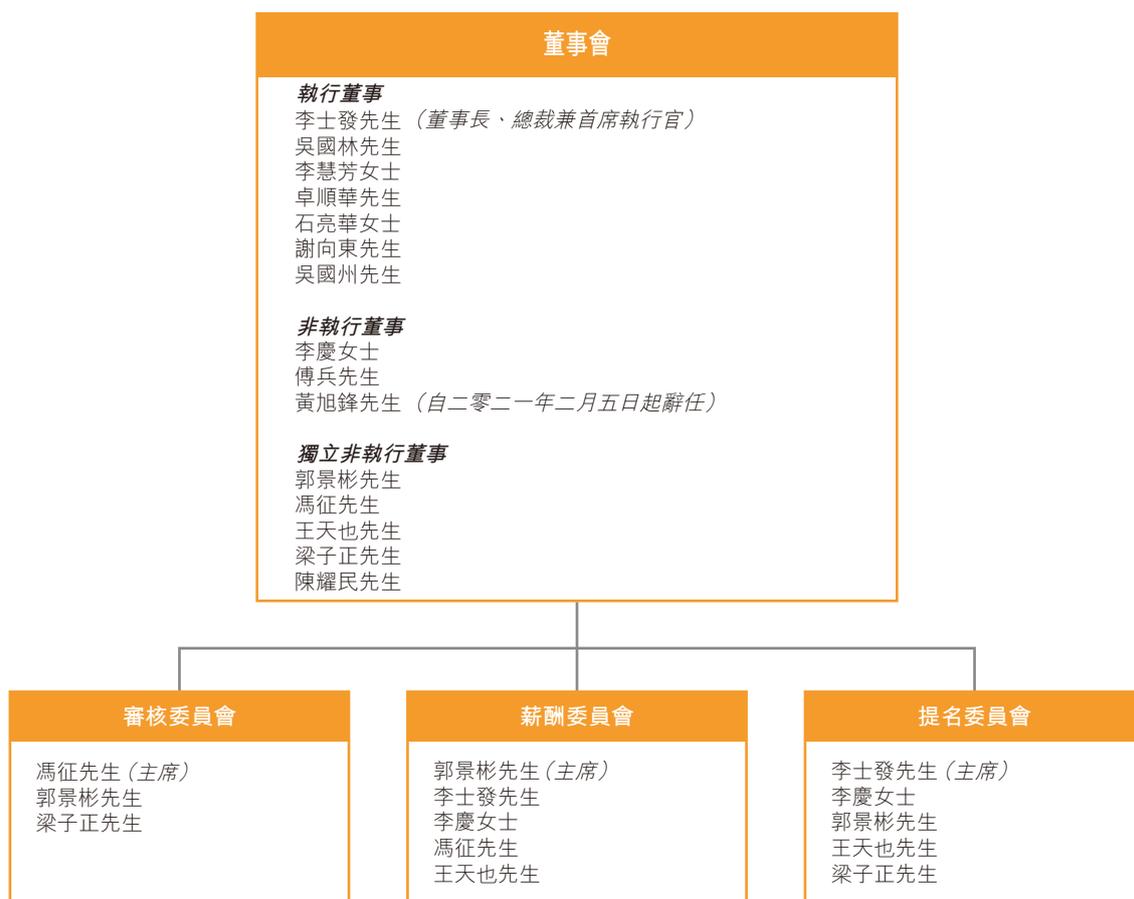
經向全體董事作出具體查詢後，董事均已確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

本公司亦已採納標準守則作為可能獲得本公司及／或其證券內幕消息的相關僱員買賣本公司證券的標準。本公司並不知悉任何僱員有違反標準守則之行為。

董事會

董事會組成

下圖說明於二零二零年十二月三十一日董事會及董事委員會架構及成員：



於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則要求委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會的至少三分之一)，且至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格及會計及相關財務管理專長。

本公司已根據上市規則第3.13條載列之獨立性指引，自各獨立非執行董事收到有關其獨立性之年度書面確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立。

企業管治報告

董事的個人資料及與董事會成員的關係載於本年報「董事、高級管理層及秘書履歷」一節。本公司與董事訂立的服務合約及委任函詳情連同董事的任期，載於本年報「董事服務合約及委任函」一節。

董事長兼首席執行官

企業管治守則條文A.2.1規定，董事長與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

李士發先生（「李先生」）為本集團之董事長、首席執行官兼總裁。李先生具備豐富的物流設施行業經驗，負責制訂及領導實施本集團的整體發展策略及業務規劃並監督本集團的管理及戰略發展，彼自本集團於二零零零年成立以來對本集團的發展及業務擴張起到重大作用。董事會認為，董事長、首席執行官及總裁職務由一人兼任利於本集團的管理。由經驗豐富之人才組成的高級管理層及董事會將確保權力和授權分佈均衡。董事會目前包括七名執行董事（包括李先生）、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

董事會將繼續檢討及監控本公司的實踐，以遵守企業管治守則及維持本公司的高水平企業管治常規。

委任及重選董事

細則載有任免董事程序及過程條文。

根據細則，在每次本公司股東週年大會上，三分之一之在職董事（或如其人數不是三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一之人數）須輪值退任，惟每名董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值退任。此外，董事會委任之填補董事會臨時空缺的任何新董事任期僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，及董事會委任以增加現有董事會人數的任何新董事任期直至本公司下一屆股東週年大會為止。退任董事符合資格於有關股東大會上由股東重選連任。

各董事（包括非執行董事）任期為三年。根據上文所述細則條文，彼等亦須重選連任。

本公司連同本年報一併寄發的通函載有上市規則所規定的將於本公司應屆股東週年大會上退任並重選的董事的詳細資料。

責任及授權

董事會負責領導及控制本公司並監督本集團的業務、戰略決策及表現以及通過指導與監督其事務負責推動本公司成功發展。董事會董事為本公司利益作出客觀決策。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來一系列寶貴營商經驗、知識及專業技能，使其高效及有效地運作。

全體董事均獲全面並及時提供本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務之詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時所需作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及本公司之政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責轉授予管理層。

董事之持續專業發展

董事應了解法規發展及變動，以有效履行彼等責任並確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職指導，確保新董事可適當掌握本公司業務及營運，並完全了解於上市規則及相關法規下之董事職責及責任。有關指導應以考察本公司的主要廠房及與本公司的高級管理層會面作為補充。

董事須參與適當之持續專業發展以發展及更新彼等知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。在適當時候，本公司將為董事安排內部進行的簡介會，並向董事派發相關議題的閱讀材料。本公司鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司向其全體董事(即李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、陳潤福先生、卓順華先生、石亮華女士、謝向東先生、吳國州先生、黃旭鋒先生、李慶女士、傅兵先生、郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生)提供最新法規的閱讀材料，供彼等參考及學習。此外，馮征先生及梁子正先生已參加本公司／其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文D.3.1所載之職能。

董事會檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、遵守標準守則及遵守企業管治守則方面以及於本企業管治報告中進行披露之政策及常規。

董事及委員會成員之出席會議記錄

各董事出席本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開之董事會定期會議、董事委員會會議及股東大會之記錄載於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
李士發先生	7/7	—	2/2	2/2	1/1	2/2
吳國林先生	7/7	—	—	—	1/1	2/2
李慧芳女士	7/7	—	—	—	1/1	2/2
陳潤福先生(附註1)	6/6	—	—	—	1/1	2/2
卓順華先生	7/7	—	—	—	1/1	2/2
石亮華女士	7/7	—	—	—	1/1	2/2
謝向東先生	7/7	—	—	—	1/1	2/2
吳國州先生(附註2)	1/1	—	—	—	0/0	0/0
黃旭鋒先生(附註3)	6/7	—	—	—	1/1	2/2
李慶女士	7/7	—	2/2	2/2	1/1	2/2
傅兵先生	7/7	—	—	—	1/1	2/2
郭景彬先生	7/7	3/3	2/2	2/2	1/1	2/2
馮征先生	7/7	3/3	2/2	—	1/1	2/2
王天也先生	7/7	—	2/2	2/2	1/1	2/2
梁子正先生	7/7	3/3	—	2/2	1/1	2/2
陳耀民先生	7/7	—	—	—	1/1	2/2

附註：

1. 陳潤福先生於二零二零年十一月十六日辭任執行董事。於二零二零年一月一日至其辭任日期期間，本公司召開了六次董事會會議、一次股東週年大會及兩次股東特別大會。
2. 吳國州先生於二零二零年十一月十六日獲委任為執行董事。於其獲委任為非執行董事後，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開了一次董事會會議。
3. 黃旭鋒先生於二零二一年二月五日辭任非執行董事。

董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本公司事務的特定方面。本公司全體董事委員會成立時均訂有明確的書面職權範圍，該等資料刊登於本公司網站「www.cnipholdings.com」及聯交所網站「www.hkexnews.hk」。全體董事委員會應向董事會匯報其所作之決定或建議。

薪酬委員會

薪酬委員會現共有五名成員，包括三名獨立非執行董事，即郭景彬先生(主席)、馮征先生及王天也先生；一名非執行董事，即李慶女士及一名執行董事，即李士發先生。因此，大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會職權範圍之條款不會較企業管治守則所載條款寬鬆。薪酬委員會的主要職責為(i)就董事及高級管理層的薪酬待遇及全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議(即所採納企業管治守則守則條文B.1.2(c)(ii)所載之模式)及(ii)就制定有關薪酬政策及架構而言設立透明程序，確保概無董事或其任何聯繫人將參與釐定彼等自身的薪酬。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會履行了下列主要任務：

- 檢討及討論本集團董事及高級管理層的薪酬待遇並向董事會提供相關建議；及
- 就新任董事吳國州先生的薪酬待遇向董事會提供建議。

企業管治報告

根據企業管治守則守則條文B.1.5，除董事外，高級管理層成員於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度薪酬範圍載列如下：

薪酬	人數
零至人民幣500,000元	0
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1

董事的薪酬乃經參考彼等的資歷、經驗、於本公司所付出時間及承擔的責任以及本公司的薪酬政策而釐定。各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註40。

審核委員會

審核委員會現共有三名成員，即馮征先生(主席)、郭景彬先生及梁子正先生。全體成員均為獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事馮征先生擁有適當專業資格。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會職權範圍之條款不會較企業管治守則所載條款寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及報告程序、風險管理及內部控制系統、內部審核功能的成效、審核範圍及委任外聘核數師，以及檢討本公司僱員對本公司財務匯報、內部控制或其他方面可能出現的違規行為事宜提出關注的安排。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會履行了下列主要任務：

- 檢討及討論截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務業績及報告及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務業績及報告；
- 檢討本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之持續關連交易；
- 檢討截至二零二一年十二月三十一日止年度之審核工作範圍、核數師費用及委聘條款；
- 檢討及討論內部審計發現及內部審計計劃；
- 討論外聘核數師的重新委任並就此提供建議；

- 檢討風險管理及內部控制系統；
- 檢討僱員對可能出現的違規行為事宜提出關注的安排；及
- 考慮及建議更改本公司的功能及呈報貨幣。

外聘核數師獲邀出席會議，以就審計出現之問題及財務報告事宜與審核委員會進行討論。此外，董事會與審核委員會就重新委任外聘核數師並無意見分歧。

提名委員會

提名委員會現共有五名成員，一名執行董事兼董事長，即李士發先生(主席)；三名獨立非執行董事，即郭景彬先生、王天也先生及梁子正先生；及一名非執行董事，即李慶女士。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會職權範圍之條款不會較企業管治守則所載條款寬鬆。提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何變動向董事會提出建議；物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事及就此向董事會提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或重新委任的相關事宜以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

本公司已採納董事提名政策。該政策旨在制定選拔及績效評估的標準及流程，為本公司董事的提名及委任向董事會提供指導。董事會認為，明確的選拔流程有利於公司管治，在董事會層面確保董事會的持續及適當領導，提高董事會的效率及多元化，並符合適用的規則及法規。

提名委員會及／或董事會可從各種不同渠道挑選候選人擔任董事，包括但不限於內部提升、調任、其他管理層成員及外部招聘代理推薦。於挑選及評估董事候選人時，提名委員會參考若干條件，例如本公司的需要、候選人的誠信、經驗、技能及專業知識及該候選人對履行其職務及責任將付出的時間及努力。每位候選人應根據本公司的需要及其參考核查按優先順序排列。提名委員會應就委任董事適當候選人向董事會報告其調查結果並向董事會提出建議。

企業管治報告

本公司亦明白並深信董事會多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化程度是維持本公司競爭優勢的必要元素。本公司認為，董事會成員多元化有利於公司管治，並致力於吸引及挽留董事會候選人，並盡可能結合廣泛的人才儲備能力；並定期評估董事會的多元化狀況，及(如適用)本公司繼任計劃下為董事會職務預備的高級管理層及實現多元化目標的進度(如有)。本公司已採納董事會多元化政策，據此，董事會及提名委員會負責根據多元化視角(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗)檢討及評估董事會組成，並確保可在不受到不當干擾的情況下變更董事會組成。提名委員會應向董事會報告其調查結果並提出建議(如有)。有關政策及目標(如有)將不時進行檢討，以確保其在釐定符合本公司戰略及目標的董事會最佳組成時的適當性。

就提名及委任吳國州先生為本公司執行董事而言，已採用上述提名標準及程序。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會履行了下列主要任務：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，確保在適度考慮董事會多元化的裨益後，董事會具備符合本公司業務要求的適當能力、技能及經驗；
- 就重選將於本公司二零二零年股東週年大會重選的董事提供建議；
- 評估本公司全體獨立非執行董事的獨立性；
- 就委任吳國州先生為執行董事提供建議；及
- 就委任本公司高級管理層提供建議。

遵守有關租賃登記方面的承諾

過往，本集團物流設施、辦公室及登記地址的若干租約並未向中國有關土地及房地產管理局登記備案，而於本公司上市前，本集團加強了內部控制措施，包括(其中包括)(i)組建團隊與租戶及出租人溝通並配合辦理租賃登記；(ii)每個季度向本集團的合規委員會匯報租賃登記情況；(iii)修訂租約模板以將租戶配合辦理租賃登記作為本集團租戶的一項合約義務；及(iv)確保現有租戶於續約後簽署訂有該配合條款的未來租約。

於二零二零年，本集團已嚴格施行上述有關租賃登記的內部控制政策及措施，並嚴格遵守及履行本集團就其物流設施、辦公室及登記地址的租賃登記所作出的相關承諾（詳情見招股章程「業務 — 牌照、監管批文及合規記錄 — 租賃登記」一節）。鑒於本集團致力於糾正租賃未登記的問題，截至二零二零年十二月三十一日，本集團的321份物流設施（總建築面積約為2,909,327平方米）租約中有14份租約已獲登記及本集團正在辦理餘下307份租約的登記，並將採取一切切實可行的措施，以確保登記該等租約。

董事就財務報表之責任

董事明白彼等編製本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

董事會負責就年度及中期報告、內幕消息公告及其他根據上市規則及其他監管規定要求披露的事項，呈報平衡、清晰及可理解之評估。高級管理層已於有需要時向董事會提供解釋及資料，以使董事會在知情情況下評估本公司的財務資料及狀況，以供董事會審批。

董事並不知悉任何可對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況方面的重大不明朗因素。

風險管理及內部控制

董事會明白其於風險管理和內部控制系統方面的責任並檢討其有效性。該系統旨在提供合理（但非絕對）保證營運系統不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）營運系統的失誤風險和實現本公司目標。

董事會負責全面評估及釐定實現本公司戰略目標時所願意接納的風險性質及程度，並建立和維持適當、有效的風險管理和內部控制系統。

審核委員會協助董事會領導管理並監督風險管理和內部控制系統的設計、實施和監察。

企業管治報告

所有部門定期進行內部控制評估，以識別可能影響本公司業務的風險和其他方面，包括主要營運和財務過程、監管合規及信息安全。管理層配合部門負責人評估風險發生的可能性，提供解決方案及監控風險管理的進展。

管理層持續評估風險管理及內部控制，並就風險管理及內部控制系統的有效性向董事會及審核委員會報告。董事會透過審核委員會定期檢討本公司及其子公司風險管理及內部控制系統的有效性。

內部審計部門負責提供內部審計職能及每年就風險管理及內部控制系統的充足性及有效性持續進行獨立審查。內部審計部門審查有關會計慣例的關鍵事項和所有重大控制，以及向審核委員會報告其發現結果及提供改進建議。

董事會在審核委員會的支持下，透過審閱管理層報告和內部審計發現評估風險管理及內部控制系統的有效性。於回顧年度，董事會亦已考慮資源的充足性、本公司會計和財務報告、內部審計、風險管理和其他相關部門員工的資歷和經驗以及彼等的培訓計劃和預算。董事會認為，於回顧年度本公司的風險管理及內部控制系統屬有效且充分。

本公司已制定披露政策，就處理機密信息、監控信息披露及應對查詢向本公司董事、管理人員、高級管理層及相關僱員提供一般指引。本公司已實施控制程序，以確保嚴格禁止未經授權查閱和使用內部信息。

處理及發放內幕消息之程序及內部控制

董事會定期檢討及評估內幕消息，與本公司管理層或授權人士討論有關內幕消息的披露及一旦發現內幕消息發放即向董事會呈報。已制定內幕消息披露政策，旨在為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制的指引。

外聘核數師及核數師薪酬

本公司外聘核數師就彼等對審核截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所承擔的責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務已付／應付本集團外聘核數師的費用分析如下：

外聘核數師提供服務類型	已付／ 應付費用 (人民幣千元)
審核服務：	
截至二零二零年十二月三十一日止年度之審核費用	3,600
非審核服務：	
中期審閱及其他	1,000
總計：	4,600

公司秘書

外聘服務提供商卓佳專業商務有限公司的蘇嘉敏女士已獲本公司委聘為公司秘書。蘇女士可聯絡的本公司主要聯繫人為執行董事卓順華先生及非執行董事李慶女士。

於年內，蘇女士已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

股東的權利

為保障股東的權益和權利，將於股東大會上就各項重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，供股東考慮和表決。根據上市規則，所有於股東大會上提呈之決議案將以投票方式表決，而表決結果將於各股東大會結束後登載於本公司網站(www.cnlpholdings.com)及聯交所網站。

根據細則，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事務。有關大會須於遞交有關要求後兩個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

未免疑慮，股東須遞交及寄發正式簽署的書面要求、通知或聲明(視情況而定)之原件至本公司香港主要營業地點，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，以令其生效。股東資料或會依法律要求予以披露。

細則並未就股東於股東大會上提出建議之具體程序作出任何規定。本公司鼓勵股東及投資者在有意向本公司將召開之任何股東大會提交任何建議之情況下直接聯絡本公司。聯絡詳情載於本企業管治報告「與股東及投資者溝通」一節。

有關股東提議人士當選董事的權利，請參閱本公司網站所載的程序。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司尚未對細則作出任何修改。細則的最新版本可於本公司網站和聯交所網站查閱。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

環境、社會及管治報告

關於本報告

報告目的

中國物流資產控股有限公司(「中國物流資產」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)欣然發表我們2020年度環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本集團多年來默默耕耘，努力不懈建設高素質的物流園設施，同時致力履行企業責任，本報告回顧過往一年的可持續發展策略、方針及表現。有關本集團企業管治的資料，可參閱本年報內「企業管治報告」的章節。

報告範圍

除非另有說明，本報告的報告期間為2020年1月1日至2020年12月31日(「報告期間」)，匯報範圍涵蓋我們在上海、香港及北京的辦事處、以及擁有營運控制權的33個物流園項目。與上年度相比，本年度的報告範圍新增了無錫宇培倉儲發展有限公司(3期)、崑山宇載倉儲有限公司及南京宇培倉儲有限公司。

報告標準

本集團乃根據香港交易及結算有限公司(「香港交易所」)刊發的證券上市規則(「上市規則」)附錄27所載之《環境、社會及管治報告指引》的要求編製本報告，以披露本集團在報告期間於環境及社會方面的表現。

報告原則

在編製本報告過程中，本集團秉持「重要性」、「量化」、「平衡性」及「一致性」的報告原則，詳情請參閱下表。

原則	意思	本集團回應
重要性	重點匯報本集團在經濟、環境及社會的重大影響，或對持份者產生實質影響的主要事宜。	本集團已通過進行重要性分析，識別出不同利益相關方關注的環境、社會及管治議題。本年度相關持份者已選擇12項實質性議題，具體評估過程及結果請參閱「持份者的溝通和參與」及「重要性評估」章節。
量化	以量化方式披露關鍵績效指標，並在適當情況下進行比較。	本集團環境及社會的關鍵績效指標來源於相關部門的統計，在可行情況下，我們會以量化方式披露本集團的環境和社會關鍵績效指標。

原則	意思	本集團回應
平衡性	以客觀及真實的角度披露集團的正面及負面信息。	在本報告編寫的過程中，本集團會披露在環境、社會及管治的成果及所面對的挑戰。
一致性	採用一致的披露統計方法，或陳述經修訂的匯報方法，又或說明會影響有意義對比的其他相關因素，從而令有關的關鍵績效指標可以加以比較。	本報告的報告範圍與匯報方法與去年大體一致，亦已為本年度匯報範圍的變更作出解釋。

確認及批准

本報告中披露的資料均來自中國物流資產的正式文件、統計資料及根據本集團制度收集的管理和營運資料。報告內容已於2021年4月由本集團董事會審閱及審批。

您的意見

我們非常重視各持分者的意見，歡迎各界人士就本報告及我們的可持續發展表現提供意見及建議。請透過 admin.yp@yupeigroup.com 與我們聯絡。

董事長的話

致持份者：

我謹代表本集團欣然呈上我們2020年度《環境、社會及管治報告》。本年度我們繼續推進本集團在可持續發展、社區關懷及企業管治各方面的發展，力求在所有物流資產組合實踐永續的理念，繼續向物流資產組合總量達10,000,000平方米的目標邁進。

2020年是充滿挑戰的一年，隨着新冠肺炎的爆發，全球經濟幾近停運，令社會各界對公司在環境、社會及企業管治方面的風險管理提出了更高的要求。本集團的董事會負責領導本集團的可持續發展，及評估各個潛在風險和機遇。董事會通過可持續發展方針，指導本集團的可持續發展及管治方向。

我們的營運離不開與大自然的接觸，而面對全球氣候變化的加劇，本集團一直在能力範圍內實施節能減碳，配合中國政府在環境保護方面的施政方針，減低因本集團的營運而對環境產生的各種影響。同時，隨着氣候變化而出現的極端天氣，我們亦已安排了對應的措施，保障員工及客戶的安全。

作為社會中的一員，本集團清楚我們的經營活動會對經營地的社區產生深遠的影響，因此我們積極履行上市公司的社會責任，為經營地的社區帶來正面影響。我們深信要成為中國最大優質物流設施供應商，必須要在環境、社會及管治方面有傑出的表現，因此我們研究及採取了多項措施，務求充分發揮可持續發展的理念。

在眾多的持份者中，員工在本集團的營運中擔當着一個不可或缺的角色，是本集團發展的重要基石。因此，我們為員工提供了不同的職業培訓，藉此提升員工的競爭力及本集團的服務質素。另一方面，我們非常關注員工的身心健康，致力提供安全及友善的工作環境。

我們將會通過多種渠道，包括年報、會議、電子問卷、實地參觀及定期對話等方式了解各持份者對本集團的期望，藉此制定本報告的彙報內容。我們將會在本年度報告中不同的章節披露持份者關注的環境、社會及管治議題。

本集團一直秉持「自強不息，學習創新」的精神，努力不懈地落實我們在環境、社會及管治方面的發展，藉以為本集團及社區創造更長遠的價值。

李士發先生

創始人、董事長、總裁兼執行董事

2021年4月

關於中國物流資產

本集團的總部位於中國上海，主要業務為物流的基礎設計、開發、租賃、經營和管理等領域。我們的物流園網路覆蓋全國多個省份及直轄市，協助客戶在全國各地掌握物流優勢。從設計至營運的每個步驟，本集團均以甲級倉庫設計規範和客戶需求為設計及提供服務的首要考慮。優質的服務、甲級物流設施及策略性地域佈局三者的結合，成為了本集團可持續發展的核心優勢。



已竣工物流園總面積

3.6百萬平方米

(右圖為蘇州宇慶園區)



待開發土地儲備面積

0.4百萬平方米

(左圖為嘉興宇培園區)



在建中物流園總面積

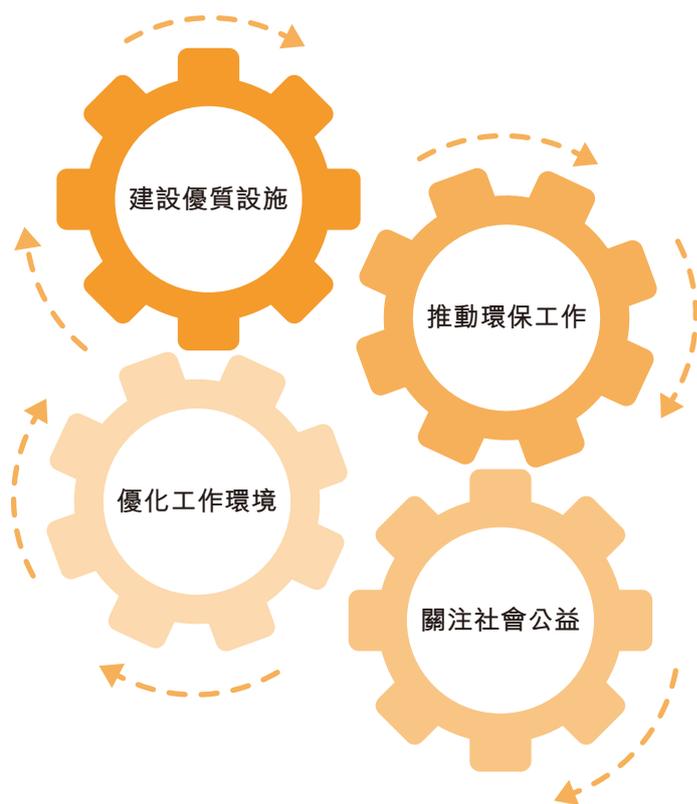
0.4百萬平方米

(右圖為擁有三層倉庫的濟南在建園區)



我們的可持續發展方針

我們致力為本集團所有的持分者帶來正面影響，把環境及社會方面的議題融入我們戰略的制定過程中，以保持我們在可持續發展方面的表現。我們會持續評估環境、社會及管治方面的風險和機遇，繼續為員工、租戶及業務夥伴創造價值。



可持續發展風險管理政策

風險管理對本集團的長遠可持續發展有重大的影響，我們已把風險管理的理念融入至日常營運中。本集團的風險管理架構由董事會、高級管理層、法務部、業務部門及其他職能部門組成。內審部每年均會對風險管理的內控情況進行檢查和評價，對營運過程中可能會出現的重大風險進行識別、評估及提出符合集團風險偏好的應對措施，然後更新風險管理冊。而董事會為風險管理架構中最高的決策組織，肩負著監察本集團的風險管理，包括與氣候相關的實體風險及轉型風險，確保本集團已把所有潛在的重力風險妥善管理。

持份者的溝通和參與

本集團擁有眾多不同組別的持份者，包括員工、供應商、租戶、投資者等。我們將持份者的期望視為制定可持續發展戰略的重要考慮因素。透過年報、會議、實地參觀及定期對話等渠道，我們更能了解不同持份者的期望。透過回應持份者的需求，本集團能制定更周全的計劃，提升我們的可持續發展性。

已識別的持份者	溝通渠道	期望和關切	本集團的回應
員工	— 內部電郵及刊物	— 員工的權益	— 嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》，確保員工依法擁有的權利得以滿足
	— 比賽及團建活動	— 安全舒適的工作環境	— 制定《消防安全管理辦法》，確保員工的人身安全
	— 員工培訓	— 薪酬福利	— 不定期舉辦員工活動及旅遊，促進員工的身心健康
	— 員工反映意見的管道		
	— 企業微信手機應用程式		
社區	— 社區活動	— 企業社會責任	— 鼓勵員工參與慈善公益活動及義務工作活動，身體力行貢獻社會
	— 慈善捐贈活動		— 制定《施工現場環境保護措施》等多項措施及制度，減低本集團營運對環境產生的影響。
政府	— 通訊往來	— 合規經營	— 嚴格遵守相關法律法規，根據相關法律法規制定內部指引，要求所有員工嚴格遵守

環境、社會及管治報告

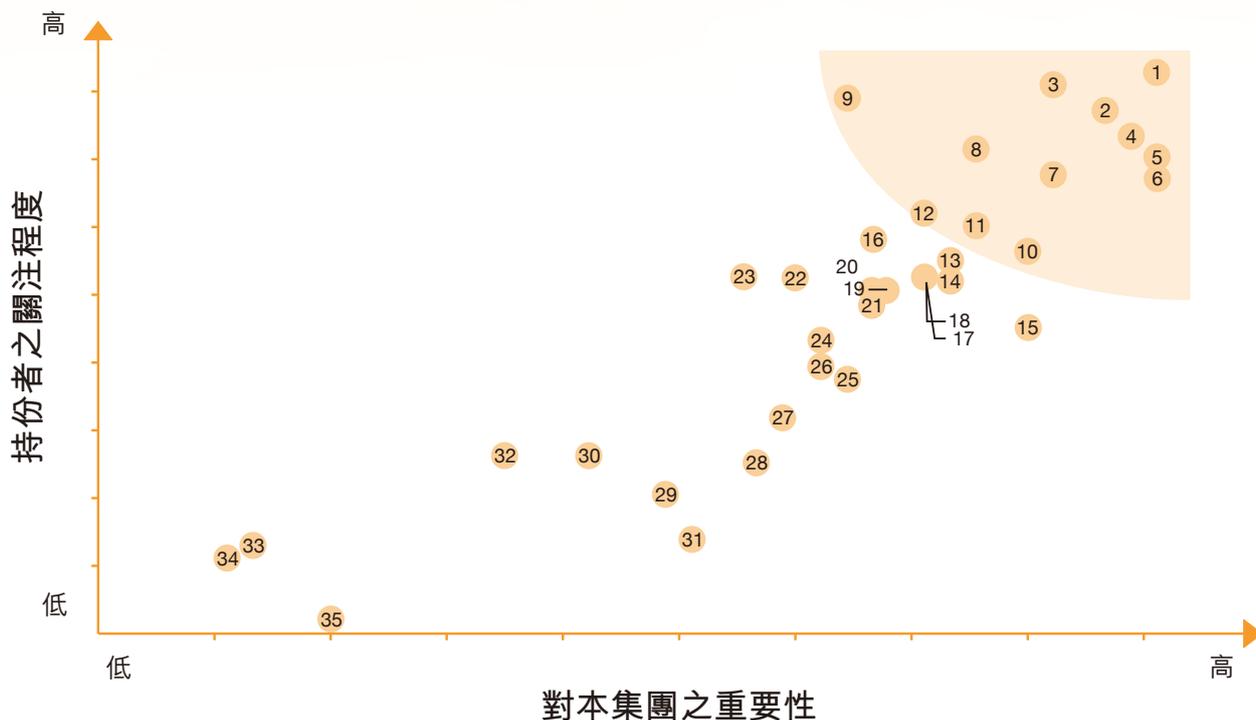
已識別的持份者	溝通渠道	期望和關切	本集團的回應
租戶	— 投訴處理機制	— 園區保安	— 實行24小時進出登記制度
	— 滿意度調查	— 服務質素	— 所有訪客在園區的活動均需由本集團相關人員陪同，未經授權人士不得擅進
	— 實地考察		— 定期進行客戶滿意度問卷調查
投資者及股東	— 企業報告和公告	— 投資回報	— 嚴格遵守相關法律法規
	— 股東大會	— 資料的透明度	— 制定完善的風險管理，從上而下有系統地管控潛在風險
	— 公司官方網站	— 保護股東權益及公平對待股東	— 發佈財務報告、通函和公告
供應商	— 供應商評估	— 長期合夥關係	— 制定《宇培集團資產管理指導手冊》，列明供應商的定期評估程序

重要性評估

重要性評估協助我們妥善地評估持份者重視，且對本集團的營運和發展有重大影響的議題。

階段	行動
第一階段：識別相關議題	<p>根據過往和現有的持份者溝通結果以及香港交易所《環境、社會及管治報告指引》，識別出35個ESG議題。為回應持份者對本集團如何管理氣候變化帶來的風險和機遇，本年度新增了「氣候變化」到重要範疇的評估中。</p> <p>與去年的報告比較，本年度已識別的ESG議題少了7個，主要是因為本集團把園區建設及日常營運兩個議題中重複的ESG議題進行了合併。由於我們認為重複的ESG議題在園區建設及日常營運中有相同的重要性，因此進行了合併。</p>
第二階段：收集持份者回饋	<p>我們向本集團的持份者發送網上問卷以收集他們對本集團於環境、社會及管治方面的評價及期望。</p>
第三階段：識別重要議題	<p>我們利用問卷的結果編製重要性矩陣，展示了35個範疇對持份者及本集團業務的重要性和影響。本年度共有12個選項獲納入重要範疇。我們將在本報告不同章節中回應及闡述各持份者關注的議題。</p>

重要性矩陣



以下為本年度識別的35個ESG議題，圖中右上方標注範圍內的12個議題為對本集團業務發展影響力較大以及最為持份者關注的事項。

- | | | |
|-------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 員工的安全及健康 | 15 反舞弊腐敗 | 25 廢氣排放管理 |
| 2 施工品質監督 | 16 僱傭關係及員工溝通 | 26 建築廢料及其他無害廢物處理 |
| 3 災難應急預案 | 17 危險廢物處理 | 27 噪音污染管理 |
| 4 園區安全保安 | 18 防止童工及強制勞動 | 28 天然資源利用(包括能源, 用水及其他原材料) |
| 5 職業安全及健康 | 19 廢水管理 | 29 廣告宣傳管理 |
| 6 員工福利 | 20 生活廢物及其他無害廢物處理 | 30 知識產權 |
| 7 供應商管理程序 | 21 綠色倉庫建設 | 31 溫室氣體排放管理(包括使用可再生能源) |
| 8 客戶服務 | 22 反歧視, 多元化及平等機會(年齡、性別、傷殘等) | 32 氣候變化 |
| 9 節能措施 | 23 技術研究與開發 | 33 參與義工活動 |
| 10 客戶滿意度 | 24 供應商環境及社會表現評估 | 34 慈善捐贈 |
| 11 項目環境影響分析 | | 35 舉辦公益活動 |
| 12 設施規範 | | |
| 13 培訓及發展 | | |
| 14 節水措施 | | |

保護環境 建設綠色企業

本集團重視因建設及營運物流園的活動而對環境產生的影響。我們已制訂一系列的制度，由項目的計劃到完成的每個階段皆訂立了完整的管理流程，把我們可能會對環境造成的影響降至最低。於報告期間，我們確認集團在廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等方面不存在任何重大違規行為。

項目開發與建設

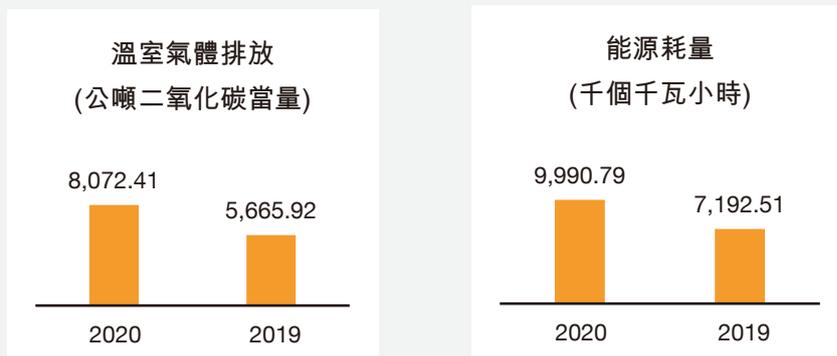
為管理專案開發的進度，本公司已建立《專案開發建設管理制度》，以確保專案的開發週期在預算內，以減少因逾期完成而產生的額外成本，增加項目對環境及社區的影響。在制度中，本集團把項目分為四個階段，分別是：(1)專案策劃階段；(2)專案前期階段；(3)項目建設階段；及(4)專案交付階段。透過詳細的指引，詳述各部門需要注意的事項及應負的責任，減少項目逾期完成的機會。



謹慎選址

物流園的前期選址是一個重要步驟，物流園的位置會影響運輸的距離，愈短的距離有助減低運輸過程中產生的溫室氣體及噪音，減低對當地環境及社區的影響。此外，亦能有效地促進到貨時間，提升經濟效益。為了嚴格遵從《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》等環保法例法規的要求，我們會聘請合資格的第三方對戰略位址進行實地考察及評估，了解物流園的建設對當地生態會造成的影響，例如空氣質素、地質、水質、噪音、生態環境及生物多樣性等進行評估及分析，並把結果形成報告及交予當地環境保護局作審批，我們只會有在選址獲得審批後，才會展開施工的工序。

能源、溫室氣體及廢氣排放管理



用電為本集團絕大部分的溫室氣體排放來源，為提升用電的效益，我們積極在園區引入更多的可再生能源，在報告期間，太陽能使用佔總耗電量的1.53%。其餘的溫室氣體及本集團所產生的所有廢氣排放為來源來自少量公務汽車及其他機器的使用。

施工現場方面，我們亦會要求所有專案承包商配合本集團環境施工的要求，遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》和《大氣污染物綜合排放標準》等相關國家空氣品質標準，執行環評報告的建議以控制施工期間產生的空氣污染在標準規定的範圍內。就物流園區建設期間會造成的揚塵問題，我們採取了以下的管理措施，亦會定期檢討有關措施的成效，當中包括：

- 在開挖、埋土及破碎等工序時進行灑水壓塵，覆蓋、固化、綠化並硬化處理現場主要道路以符合《大氣污染物綜合排放標準》無組織排放監控限值中顆粒物少於1.0 mg/m³的要求；及
- 嚴禁在四級風以上天氣進行土方回填、轉運以及其他可能產生揚塵污染的施工。

在施工現場，我們主要採取以下措施節約能源：

- 安裝總電錶，並在施工區及生活區安裝分電錶，由專人定期抄錶，以確保用電量處於合理範圍內；
- 優先採用能源效益較高的施工機械和機電系統；及
- 員工需關掉非使用中的施工機械以及燈光和空調。

廢棄物管理



我們秉持「源頭減廢，分類回收」的方針管理廢物。園區產生的廢物一般為無害廢物，主要為生活廢物及辦公室用紙。合資格的專業清運機構每天會到園區清理。租戶及其他相關方產生的廢物則會按合同，尋找合規的第三方處理。為減少紙張的用量，我們鼓勵員工盡可能雙面列印，減少浪費。另外，我們亦設置了回收箱，並附上清晰指引，鼓勵租戶支持各類廢物的回收。租戶方面，我們提供了回收指引，鼓勵他們善用園區內的廢物分類回收設施。

而施工期間一般會產生三類固體廢物，分別是生活垃圾、建築廢料及土方。我們會按照《一般工業固體廢物貯存、處置場污染控制標準》處置。我們已在施工現場提供廢物分類收集箱，呼籲員工盡可能收集可回收的固體廢物，如紙及廢棄鋼材等，然後再轉交認可的回收商。多餘的土方和建材會作原址回填，其他不可回收或重用廢棄物則交由環衛隊統一處理，避免二次污染。

循環再用賦予廢棄木托盤二次生命



作為倉儲用途的各個園區，必然會有大量的木板作為貨物運輸的承載托盤。而大量的貨物運轉，難免會對這些托盤做成損耗，甚至是破損。雖然這些木托盤已經無法提供承載貨物的功能，但是組成托盤的木板仍有一定的價值。因此，我們遵從了環保三大原則中「循環再造」的原則，收集了所有破爛的木托盤，並把他們改造成木柵欄，一方面避免了垃圾的產生，另一方面亦提升了園區的外觀。

用水管理



我們以「污染者自付原則」管理物流園租戶的用水。每戶按分錶用量收費，提倡租戶節約用水，珍惜資源。員工方面，我們提供了節約用水方面的培訓，又在辦公室內張貼節約用水提示，通過提升員工節約意識減少日常用水。此外，我們積極收集雨水，透過滴灌方式進行綠化澆水，提升用水效益。

施工現場方面，我們嚴格遵循《城鎮污水處理廠污染物排放標準》和《城市污水再利用城市雜用水水質》等排水和惡臭氣體處理標準，確保施工期間產生的生活污水和來自如沖洗車輛處和沉澱池等設施的施工用水不會直接排到地面。而施工現場的下水管亦一律採用陶瓷對接並以防滲水泥滴漿抹管，避免污水滲入地下造成污染。

其他節水措施

- 各區均安裝分水錶，監控用水情況；
- 定期安排人手巡查各區水洩漏等情況，杜絕漏水情況；
- 施工現場一律採用節水型水閥門；
- 經過污水處理的生活污水會充分利用作綠化灌溉或沖洗道路；及
- 充分利用基坑降水產生的地下水以作降塵、車輛沖洗、廁所沖洗、結構施工中的混凝土養護及二次裝修中的建築用水等。

於報告期間，我們確認集團在求取適用水源上沒有任何問題。

噪音污染管理

我們嚴格遵守《建築施工場界環境雜訊排放標準》和《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》以管理施工期間施工機械和車輛產生的噪音，措施詳情如下：

- 規劃合理的施工時間，減少夜間施工時間，減少對鄰近社區的影響；
- 按國家《關於在高考期間加強環境雜訊污染監督管理的通知》的規定，在中、高考期間和中、高考前半個月內禁止進行產生超標和擾民的建築施工作業；
- 按照《工業企業廠界境噪音排放標準》的3類標準，噪音需要在日間時維持於65dB以下，而夜間則是55dB以下。我們在施工範圍內搭設了封閉式機棚，並把強雜訊設備全部放在棚內，如電鋸、電刨、攪拌機、固定式混凝土輸送泵、大型空氣壓縮機等，並盡可能設置在遠離居民區的一側；及
- 我們規定施工人員採用雜訊排放達標的機械設備，並在機械運作時使用消音設備以及監測雜訊值，以確保雜訊值符合國家《聲環境品質標準》或地方雜訊排放標準。

關鍵環境績效指標比較

描述	單位	2020年	2019年
溫室氣體排放			
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	8,072.41	5,665.92
直接排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	116.34	115.90
間接排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	8,059.64	5,649.33
減除量(範圍1)	公噸二氧化碳當量	103.57	99.31
每平方米的溫室氣體總排放量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	0.016	0.013
廢氣排放			
氮氧化物(NO _x)	千克	91.69	103.13
硫氧化物(SO _x)	千克	17.16	17.15
懸浮顆粒(PM)	千克	1.35	5.75
無害廢棄物			
無害廢棄物總量	公噸	4,566.64	3,091.00
每平方米的無害廢棄物總量	公噸	0.009	0.007
能源			
能源總耗量	千個千瓦小時	9,990.79	7,192.51
購電	千個千瓦小時	9,302.93	6,417.90
太陽能(外購)	千個千瓦小時	142.64	236.52
柴油	千個千瓦小時	36.42	9.75
汽油	千個千瓦小時	52.15	78.19
天然氣	千個千瓦小時	456.65	450.15
每平方米的能源耗量	千個千瓦小時	0.02	0.017
用水			
總耗水量	立方米	75,183.11	61,280.82
每平方米的耗水量	立方米	0.15	0.16

* 於報告期間，環境關鍵績效指標涵蓋了我們的(i)上海辦事處、(ii)香港辦事處、(iii)北京辦事處及(iv)33個擁有營運控制權及正在營運之物流園。

** 環境關鍵績效指標根據整個物流園的環境表現(包括租戶地方、公用地方或設施，用作物業管理及維護配套設施)，以物流園面積(不包括租戶地方)來計算，而密度則以每平方米面積(不包括租戶地方)來計算。

*** 本集團業務不涉及包裝物及有害廢料，相關披露並不適用。

**** 由於香港的供水由物業管理控制，個別租戶無法獲得相關數據。

***** 2019年的用水量已作調整以反映實際情況。

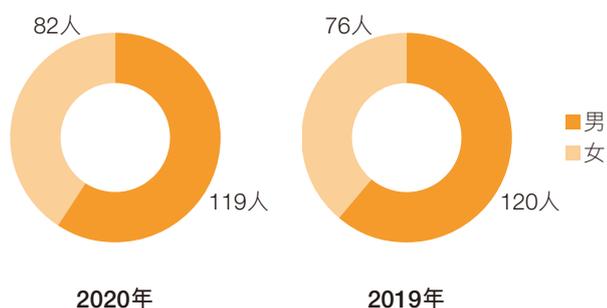
***** 我們參考了香港交易所刊發的《如何準備環境、社會及管治報告》中最新所補充的中國內地外購電力排放系數，並對我們2019年度的範圍二(間接排放)數據作重新計算。

以人為本 共同創造價值

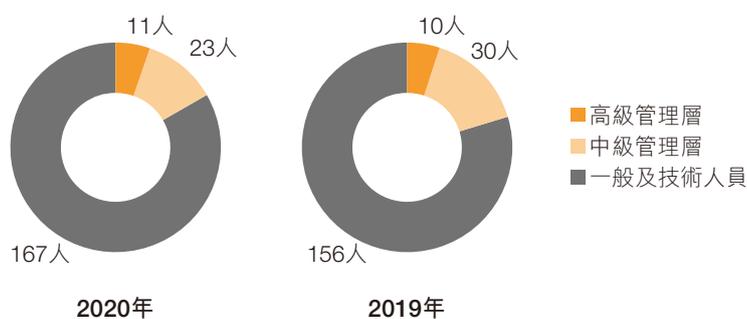
員工是本集團發展的基石，我們致力為員工提供充足支援、愉快及健康的工作環境，並在本集團工作環境營造一個關愛的社區。我們對員工關懷備至，並深明良好的員工關係及充滿熱誠的工作團隊，對本集團的高效營運至為重要。於報告期間，我們確認集團在有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多樣性、反歧視以及其他待遇及福利等方面不存在任何重大違規行為。

員工概覽

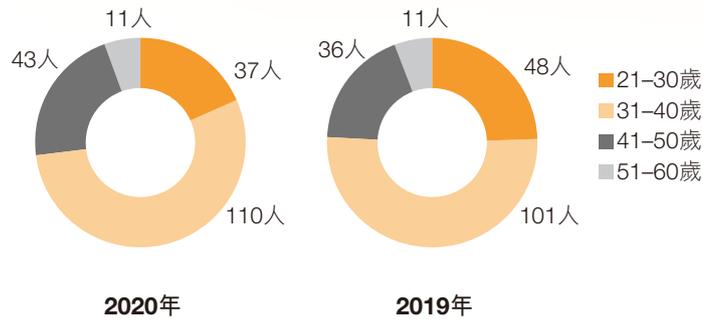
按性別劃分的僱員分佈



按僱員類別劃分的僱員分佈



按僱員年齡劃分的僱員分佈



公平招聘

本集團秉持「以德為先，為才是任」的僱傭宗旨，以及「公開、公正、合法」的招聘理念。我們通過多個管道吸納人才，包括校園招聘、參加人才交流會及外部推薦等。作為一個提倡平等機會的僱主，本集團用人唯賢，不會把應徵者的年齡、性別、種族、膚色、性取向、宗教、國籍、殘疾或婚姻狀況納入招聘的考慮中。截至2020年12月31日，本集團共聘用201名僱員，其中5名員工在香港工作，其餘196名員工在內地工作，所有員工均為全職員工。

薪酬與福利

完善的僱傭制度對提高員工的凝聚力有重要的影響，本集團通過《員工手冊》及《宇培管理彙編製度》規範本集團在薪酬、假期及其他福利待遇方面的管理模式。本集團亦依法為員工提供為員工提供養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金，即「五險一金」的保障。我們堅持「以能定薪」，結合部門績效和個人績效為員工提供獎金，為員工的工作表現提供實際嘉獎。此外，為促進員工的工作與生活的平衡，本集團定期組織球類活動，鼓勵員工多運動，多鍛煉。每逢端午節、中秋節我們亦會向員工發送禮物，與員工共渡佳節。

工作與生活平衡 員工大展運動天賦



健康的體魄是快樂的重要基礎，本集團重視員工的身心健康。因此，我們積極響應「上海市第三屆市民運動會」，鼓勵員工參與比賽，把日常生活的壓力化為動力，盡情在球場上釋放。

友善的工作環境

對於職場的騷擾及歧視行為，本集團採取零容忍的取態，我們已設有多個投訴管道，包括電話、電郵、傳真及郵寄，員工可以透過以上方式尋求協助。我們重視員工健康，鼓勵員工在規定工作內完成工作，避免加班。如有加班的需要，必須通過事前的審批，其後員工亦會獲得與加班天數相同的調休補償。此外，本集團設有明確的準則，禁止聘用童工及強制勞工。於報告期間，我們確認集團在有關防止童工或強制勞工方面不存在任何重大違規行為。

與員工同迎國慶 共渡佳節



本集團定期舉行節日慶祝活動，舒緩員工日常的工作壓力，共度美好時光。

工作健康與安全

員工的健康及安全一直是我們首要追求的目標，我們每年均會為員工提供身體檢查，幫助員工隨時掌握身體的狀況。同時，為了確保員工能在緊急情況下能安全逃生，我們已在《物流園區管理作業手冊》中列出各種情況的應急預案，包括治安事件、火災事故、水浸事故及交通意外等，確保員工能夠迅速應變。於報告期間，我們確認集團在提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的不存在任何重大違規行為以及任何重大因工亡故事件。

建宇培圖書館 榮獲社會責任優秀企業



儘管2020年是充滿挑戰的一年，本集團仍然迎難而上，宇培圖書館亦成功於2020年建成，並向區內人員開放，以推動本集團的學習氣氛。此外，館內亦設有羽毛球場，促進讀者的身心健康。

疫情當前 嚴格防疫



疫情期間，本集團的多個園區未有因而停止運作。為了確保民生用品的供應，我們獲得有關當局批准後，前線員工留守崗位，令多個園區能於疫情期間正常運作。而我們為了確保留守員工及其家屬的健康，實施了一系列的防疫措施，包括定時為園區的公共範圍進行消毒的工作、為所有進出園區人士測量體溫、嚴格執行園區出入管理等以防止員工染疾及疫情蔓延。

員工發展與培訓

為了確保員工能與我們共同成長，我們根據各階段的成長計劃及發展需要，為擔任不同崗位的員工實施培訓，確保員工的價值觀念與我們的願景，戰略、規章等步伐一致。我們主要從三個層面去制定培訓的方向，分別是員工層面、企業層面及戰略層面。培訓內容主要是針對員工的職業技能及職業品質，配合內部及外部的培訓，提升員工的專業知識及工作技能。



依法管治 維持企業誠信

廉潔從業堅拒貪腐

本集團依法經營，嚴格遵守廉潔經營的理念。為確保本集團的員工清晰了解我們打擊貪腐的決心，所有新入職的員工均要簽訂《廉潔從業協定》，詳細記載了本集團對員工的工作操守的要求，並列出了違反該協議或會引致的紀律處分。此外，我們亦已建立投訴舉報制度，供本集團的外部及內部持分者舉報任何違規行為，以達到公開、公平、公正的企業經營環境。為保障舉報者的合法權益，我們對舉報人及內容實行保密制度，確保有關內容的機密性。供應商及業務夥伴方面，合作的合同中已附有《供應商行為準則》，以傳達我們對其道德誠信和紀律方面的要求。

辨識民營企業職務犯罪培訓



本集團嚴格遵守所有法律法規，並積極配合執法部門的工作。於十一月，我們邀請了上海市閔行區人民法院刑事審判庭副庭長為本集團的管理層及員工進行「民營企業職務犯罪司法認定及風險防範」培訓，提高領導及所有部門對有部風險的警覺意識，實現合規經營。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》和《反不正當競爭法》等法律。於報告期間，我們確認集團在有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的方面不存在任何重大違規行為，亦確認本集團或我們的員工不涉及任何貪污訴訟案件。

優質服務 客戶需求為先

甲級倉庫設計

倉庫是本集團物流園的重要基建之一，我們對物流園的承載能力、覆蓋面積、整體結構、防火及安全措施一直要求保持在甲級倉庫的水準。為此，我們制定了《專案開發建設管理制度》，列出施工方案、施工圖以及其他專業技術方案所需經過的審批流程，以防止園區建設出現偷工減料的情況。而現場管理方面，承建商於施工前需要進行施工品質承諾，針對特殊品質問題必需在施工前制定專門的解決方案。材料方面，每項進入施工現場的主要材料均需要進行封樣檢驗管理，材料抵達後由專業工程師對照樣品，通過檢驗後方可投入使用。此外，負責有關專案的部門定期進行巡查，並提交報告予高級管理層審核。

發揮專業優勢 準時完工



新冠肺炎的爆發為宇培(漯河)物流園項目的建設進度帶來極大挑戰。為了如期完成建設，本集團一方面嚴格執行有關防疫要求，一方面發揮我們的專業優勢，為表揚本集團的建設速度及工程品質，當地政府向我們頒發「誠實守信獎」以示嘉許。

環境、社會及管治報告

客戶滿意度

客戶的滿意度能直接反映我們物業管理的服務質素，為保持服務水準，我們已就與客戶的溝通及投訴處理建立一系列的流程。物業助理需要定期到訪申報維修服務的客戶，及時了解維修的情況。本集團亦已設立400條服務熱線處理客戶的投訴，確保所有投訴能得到適當的處理。為進一步改善我們的服務質素，本集團定期向客戶發放問卷，又邀請客戶對各園區的硬體、軟體進行服務體驗評分調查，以確保我們能保持最高規格的服務品質。

戰略性園區網路佈置及定制化產品獲業界肯定



本集團憑藉在電子商務物流及服務方面的優秀表現，繼2018年後，本年度再度獲頒「中國電子商務物流與供應鏈優秀服務商」的獎項。電子商務物流業將會成為未來的大趨勢，為了配合業界的發展，我們將會進一步提升服務質素，務求創造最大的價值。

園區的秩序管理

客戶倉庫中存放的貨品均是客戶重要的資產，本集團絕不容許任何損害客戶資產的情況發生。我們已建立嚴格的保安控制措施來維持園區的整體秩序。我們的保安團隊按時站崗，為每位訪客人員進行登記工作，對於任何可疑物品亦會進行檢查後才予以放行。此外，所有物流園區均設有監控系統，全天候24小時運作，監控影像只有獲授權人士可以取得及閱覽，超過保留期間便會銷毀，以保護客戶的私隱。

另外，對於其他可能會對客戶資產或安全產生影響的特殊情況，包括突發停電、火災、水浸及大雪等緊急情況，本集團已訂立詳細的應急預案，保障園區內生命及財產的安全。我們亦在園區明確劃分了使用明火的範圍，並設置了吸煙區，藉此把消防安全風險降低至可控的範圍內。每個園區禁止攜帶易燃、易爆、劇毒等危險品進入園區，排放有毒氣體及製造超標的噪音和震動，以確保園區的環境安全。

資料私隱

保護個人資料是維持客戶和員工信任的最基本條件，我們致力維護和保障客戶及僱員的個人資料私隱，所有涉及客戶及本集團的內部資料，例如客戶資料、園區檔案資料、公司內部資料及物業管理處員工個人資料等，均以加密方式進行保密，並保存在獲授權人士才可進入的範圍中。任何人只有在符合適用的資料保障法規下，並遵照本集團的個人資料私隱管治政策方可收集、使用或轉發個人資料。此外，所有員工在入職時需要簽訂保密協議，於任職期間必須妥善保管所有載有保密資料的檔、硬碟及圖紙等載體，不得在未獲授權的情況下向第三方洩漏有關數據。

於報告期間，我們確認集團在有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法方面不存在任何重大違規行為。

惠澤社群 營造和諧社區



本集團的成長及發展有賴社會各界的支持，我們冀望「取之於社會，回饋於社會」。多年來，我們主動接觸我們所在社區以及國家，積極開展助學、扶貧、救災等公益活動。於本年度新冠肺炎疫情期間，本集團的員工仍堅守崗位，保障前線醫療防護物資和各大城市的民生物資供應。

知識改變命運 支援無為市泉塘鎮梅樓學校興建「宇培教學樓」

於2020年9月8日，位於無為市泉塘鎮梅樓學校新建的「宇培教學樓」舉行了竣工移交儀式。由於梅樓學校地理位置較為偏遠，教學設施如音樂室及美術室等較為緊拙，因此本集團援建了「宇培教學樓」，藉此提升學生的教育質素，推進當地的教育發展。

行業交流 發展創新經濟



資訊科技的發展日新月異，其高度發展已對不同領域產生了重大的衝擊，其中包括了物流業。為推動行內發展，我們積極參與行內不同的展覽，與同業及地區政府保持緊密交流，藉此推動物流業的蓬勃發展。

再度參與中國國際進口博覽會

本集團已連續兩年參加中國國際進口博覽會，是次展會我們聯合了國內領先的智慧冷鏈綜合服務運營商——宇培供應鏈共同參展。我們展示了冷鏈在園區的落地營運，充分向所有參展人員展示本集團說明客戶開拓業務及促進當地物流產業發展的營運理念。

是次展會是在克服眾多障礙的情況下才得以成功舉辦，本集團非常珍惜是次展示及交流的機會，以期尋找更多潛在合作夥伴交流及發展。

香港交易所環境、社會及管治報告指引索引

關鍵績效指標	章節／省略原因	頁數
A. 環境		
層面A1：排放物		
A1- 一般披露	保護環境 建設綠色企業	89-94
A-1.1	關鍵環境績效指標比較	95
A-1.2	關鍵環境績效指標比較	95
A-1.3	不適用	—
A-1.4	關鍵環境績效指標比較	95
A-1.5	關鍵環境績效指標比較	95
A-1.6	廢棄物管理	91
層面A2：資源使用		
A2- 一般披露	能源、溫室氣體及廢氣排放管理 用水管理	90, 93
A-2.1	關鍵環境績效指標比較	95
A-2.2	關鍵環境績效指標比較	95
A-2.3	能源、溫室氣體及廢氣排放管理	90
A-2.4	用水管理	93
A-2.5	不適用	—
層面A3：環境及天然資源		
A3- 一般披露	保護環境 建設綠色企業	89-94
A-3.1	保護環境 建設綠色企業	89-94
B. 社會		
層面B1：僱傭		
B1- 一般披露	以人為本 共同創造價值	96-97
B- 1.1	員工概覽 公平招聘	96-97
B-1.2	本年度暫不披露有關資料	—
層面B2：健康與安全		
B2- 一般披露	工作健康與安全	98-99
B-2.1	報告期間沒有因工死亡個案	—
B-2.2	報告期間沒有因工傷損失工作日	—
B-2.3	工作健康與安全	98-99

關鍵績效指標	章節／省略原因	頁數
層面B3：發展及培訓		
B3- 一般披露	員工發展與培訓	101
B-3.1	本年度暫不披露有關資料	—
B-3.2	本年度暫不披露有關資料	—
層面B4：勞工準則		
B4- 一般披露	友善的工作環境	98
B-4.1	本年度暫不披露有關資料	—
B-4.2	本年度暫不披露有關資料	—
層面B5：供應鏈管理		
B5- 一般披露	保護環境 建設綠色企業	89-94
B-5.1	本年度暫不披露有關資料	—
B-5.2	保護環境 建設綠色企業	89-94
層面B6：產品責任		
B6- 一般披露	優質服務 客戶需求為先	103-105
B-6.1	本年度暫不披露有關資料	—
B-6.2	本年度暫不披露有關資料	—
B-6.3	本年度暫不披露有關資料	—
B-6.4	客戶滿意度	104
B-6.5	資料私隱	105
層面B7：反貪污		
B7- 一般披露	依法管治 維持企業誠信	102
B-7.1	依法管治 維持企業誠信	102
B-7.2	依法管治 維持企業誠信	102
層面B8：社區投資		
B8- 一般披露	惠澤社群 營造和諧社區	105
B-8.1	惠澤社群 營造和諧社區	105
B-8.2	本年度暫不披露有關資料	—

獨立核數師報告



致中國物流資產控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審核的內容

中國物流資產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司，統稱(「貴集團」)列載於第114至256頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們的意見

我們認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見的基礎

我們已根據國際審核準則(「國際審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們認為，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立性

根據國際會計師專業操守理事會頒佈的《專業會計師道德守則(包含國際獨立性標準)》(以下簡稱「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他專業道德責任。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

投資物業之估值在我們的審核中被確定為關鍵審核事項，概要如下：

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註2.7投資物業、附註3.3公平值估計、附註4(a)投資物業公平值及附註8投資物業。

投資物業最初按成本列賬，其後按公平值列賬，公平值指於每個報告日期釐定的公平值。於二零二零年十二月三十一日，貴集團之投資物業按公平值列賬為人民幣20,289.00百萬元及截至該日止年度的相關公平值收益淨額人民幣678.56百萬元已計入貴集團綜合全面收益表「投資物業公平值收益—淨額」下。

貴集團已委聘外部估值師評估投資物業公平值。評估價值乃採用適用估值方法釐定，並涉及重大估計及假設，包括：未來租金現金流入（主要基於現有合約租金、市場租金及租金增長率計算）、資本化率、貼現率及年期／復歸收益率及就該等截至報告日期之空置土地或在建物業而言，開發商的利潤率、預期完工日期及完成建設的成本。

我們側重該領域，因為投資物業之公平值及公平值收益淨額對財務報表至關重要，而投資物業之估值具有較大程度的估計不確定性。由於所使用的主要假設具有主觀性，且在選擇數據時涉及重大判斷，因此投資物業估值的固有風險被視為重大。

我們就有關管理層評估投資物業公平值進行的程序包括：

- (1) 我們已了解管理層對於投資物業的估值的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性和其他固有風險因素（例如複雜性、主觀性、變化性和容易出現管理偏見或欺詐行為等）的程度，評估了重大錯報的固有風險；
- (2) 我們評估外部估值師的競爭力、能力及獨立性；
- (3) 我們已獲得所有物業的估值報告，並與外部估值師進行討論及詢問所採用的估值方法及技術。我們在內部估值專家的協助下，經比較適用的專業估值標準及市場慣例，對估值中使用的估值方法進行評估；
- (4) 我們按抽樣基準對相關證明文件中的估值方法／模型使用的主要相應數據（如合約租金、租賃土地及建築成本）進行檢查；
- (5) 我們在內部估值專家的協助下，透過執行下列程序對估值方法／模型中使用的關鍵假設進行質詢及評估：
 - 市場租金，按類似物業的市場可用數據基準；
 - 租金增長率，與經濟及行業預測等外部證據相比較；
 - 資本化率、年期／復歸收益率、開發商的利潤率及貼現率，按市場可用數據基準；及
 - 估計完成成本及完工日期，與管理層制定及批准的項目規劃及相關建築預算相比較；並亦將新近完成物業建設之實際成本與其預算成本相比較以評估預算之可靠性；

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

- (6) 我們根據適用的財務報告框架，通過比較所需的披露要求，評估綜合財務報表中與投資物業公平值相關的披露是否充分。

根據所執行的程序，我們認為投資物業估值的風險評估仍屬適當，估值方法及技術的使用亦屬可接受，而管理層就編製綜合財務報表釐定投資物業的公平值(包括相關披露)所使用的主要假設和數據已獲我們所收集的證據支持。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括除綜合財務報表及我們的核數師報告以外的年報所載的所有資料。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審核準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審核準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者垂注綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或適用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露有關事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是孟江峰。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二一年三月三十日

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	附註	於十二月三十一日		於二零一九年
		二零二零年	二零一九年	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			經重列	經重列
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6	115,572	129,266	128,232
投資物業	8	20,289,000	19,399,000	17,039,000
無形資產		699	861	653
使用權資產	7	178,424	239,051	307,681
以權益法入賬的投資	9	869,370	787,374	550,556
透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)				
之金融資產	13	312,539	111,973	58,337
長期貿易及其他應收款項	11(a)	26,918	17,166	13,933
長期預付款	11(b)	346,494	451,331	481,408
受限制現金	14	35,677	318,056	312,000
		22,174,693	21,454,078	18,891,800
流動資產				
貿易及其他應收款項	12(a)	165,261	91,311	74,485
預付款	12(b)	111,491	91,022	61,743
透過損益按公平值列賬之金融資產	13	—	146,975	289,176
現金及現金等價物	14	1,033,353	1,166,331	2,000,429
受限制現金	14	300,057	12,043	91,874
		1,610,162	1,507,682	2,517,707
分類為持作出售的資產		—	—	482,839
		1,610,162	1,507,682	3,000,546
資產總額		23,784,855	22,961,760	21,892,346
權益及負債				
本公司擁有人應佔權益				
股本及溢價	15	6,510,073	6,442,389	6,460,307
庫存股份	15	(97,533)	—	—
其他準備金	17	(547,380)	(408,724)	(497,328)
留存盈利	16	4,900,007	4,880,762	4,625,857
		10,765,167	10,914,427	10,588,836
非控股權益	34(b)	819,725	824,752	798,621
權益總額		11,584,892	11,739,179	11,387,457

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	附註	於十二月三十一日		於二零一九年
		二零二零年	二零一九年	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			經重列	經重列
負債				
非流動負債				
借款	19	6,211,033	5,243,562	5,673,455
長期應付款項	22	76,011	77,656	89,029
遞延所得稅負債	10	2,104,056	1,998,186	1,751,100
租賃負債	7	263,750	294,259	342,924
可換股債券	20	2,236,503	996,259	—
		10,891,353	8,609,922	7,856,508
流動負債				
貿易及其他應付款項	23	360,504	420,930	378,560
即期所得稅負債		30,569	28,572	22,395
借款	19	889,922	2,140,405	1,993,944
租賃負債	7	14,811	14,815	—
合約負債	24	12,804	7,937	7,070
		1,308,610	2,612,659	2,401,969
與分類為持作出售的資產直接相關的負債		—	—	246,412
		1,308,610	2,612,659	2,648,381
負債總額		12,199,963	11,222,581	10,504,889
權益及負債總額		23,784,855	22,961,760	21,892,346

第122至256頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

第114至121頁之綜合財務報表已於二零二一年三月三十日獲董事會批准刊發及綜合資產負債表由下列董事代表簽署：

李士發

吳國林

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
收入	24	798,637	712,506
銷售成本	27	(180,380)	(165,781)
毛利		618,257	546,725
銷售及市場推廣開支	27	(34,574)	(33,931)
行政開支	27	(117,011)	(108,198)
金融資產減值虧損淨額	3.1(b)	(1,532)	(1,349)
其他收入	25	27,439	19,160
投資物業公平值收益 — 淨額	8	678,559	754,763
可換股債券公平值虧損 — 淨額	20	(802,092)	(37,732)
其他收益／(虧損) — 淨額	26	429,043	(133,918)
經營利潤		798,089	1,005,520
財務收入	29	35,717	29,306
財務開支	29	(488,302)	(481,884)
財務開支 — 淨額	29	(452,585)	(452,578)
分佔以權益法入賬的投資利潤	9	9,920	88,575
除所得稅前利潤		355,424	641,517
所得稅開支	30	(288,804)	(292,272)
年內利潤		66,620	349,245
以下各方應佔年內利潤：			
本公司擁有人	16	22,835	257,192
非控股權益		43,785	92,053
		66,620	349,245
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	17	(132,167)	73,897
年內全面(虧損)／收益總額		(65,547)	423,142

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
以下各方應佔年內全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(109,332)	331,089
非控股權益		43,785	92,053
		(65,547)	423,142
本公司擁有人應佔利潤之每股盈利(以人民幣列值)			
— 基本	31	0.0070	0.0795
— 攤薄	31	0.0070	0.0795

第122至256頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益 權益總額 人民幣千元 經重列
	附註	股本及	庫務股份 人民幣千元 (附註15)	其他		總計 人民幣千元 經重列 (附註34(b))	非控股 權益 人民幣千元 經重列 (附註34(b))	
		溢價		儲備金	留存盈利			
		人民幣千元 (附註15)		人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註16)			
於二零一九年十二月三十一日之結餘 (經重列)		6,442,389	—	(408,724)	4,880,762	10,914,427	824,752	11,739,179
全面收益								
年內利潤		—	—	—	22,835	22,835	43,785	66,620
其他全面收益								
外幣換算差額		—	—	(132,167)	—	(132,167)	—	(132,167)
全面收益總額		—	—	(132,167)	22,835	(109,332)	43,785	(65,547)
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易								
分派予非控股權益的股息	34(b)	—	—	—	—	—	(48,812)	(48,812)
可轉換債券轉換為普通股	20	49,549	—	—	—	49,549	—	49,549
購回股份		—	(97,533)	—	—	(97,533)	—	(97,533)
僱員購股權計劃		—	—	—	—	—	—	—
— 行使購股權	15, 17	18,135	—	(10,079)	—	8,056	—	8,056
撥往法定準備金的利潤	16, 17	—	—	3,590	(3,590)	—	—	—
與權益擁有人(作為權益擁有人) 的交易總額		67,684	(97,533)	(6,489)	(3,590)	(39,928)	(48,812)	(88,740)
於二零二零年十二月三十一日之結餘		6,510,073	(97,533)	(547,380)	4,900,007	10,765,167	819,725	11,584,892

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益 權益總額 人民幣千元 經重列
	附註	股本及	庫務股份 人民幣千元 (附註15)	其他		總計 人民幣千元 經重列 (附註34(b))	非控股 權益 人民幣千元 經重列 (附註34(b))	
		溢價		儲備金	留存盈利			
		人民幣千元 (附註15)		人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註16)			
於二零一八年十二月三十一日之結餘		6,460,307	—	174,774	3,980,187	10,615,268	798,621	11,413,889
會計政策變更								
— 國際財務報告準則第16號		—	—	—	(26,432)	(26,432)	—	(26,432)
— 功能貨幣變更	2.1.1(c)	—	—	(672,102)	672,102	—	—	—
於二零一九年一月一日之結餘(經重列)		6,460,307	—	(497,328)	4,625,857	10,588,836	798,621	11,387,457
全面收益								
年內利潤		—	—	—	257,192	257,192	92,053	349,245
其他全面收益								
外幣換算差額		—	—	73,897	—	73,897	—	73,897
全面收益總額		—	—	73,897	257,192	331,089	92,053	423,142
與權益擁有人(作為權益擁有人)的交易								
視作來自非控股權益的注資		—	—	16,720	—	16,720	(16,720)	—
分派予非控股權益的股息	34(b)	—	—	—	—	—	(49,202)	(49,202)
購回股份		—	(25,183)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份		(25,183)	25,183	—	—	—	—	—
僱員購股權計劃								
— 僱員服務價值	17, 18	—	—	(578)	—	(578)	—	(578)
— 行使購股權	15, 17	7,265	—	(3,722)	—	3,543	—	3,543
撥往法定準備金的利潤	16, 17	—	—	2,287	(2,287)	—	—	—
與權益擁有人(作為權益擁有人) 的交易總額		(17,918)	—	14,707	(2,287)	(5,498)	(65,922)	(71,420)
於二零一九年十二月三十一日之結餘 (經重列)		6,442,389	—	(408,724)	4,880,762	10,914,427	824,752	11,739,179

第122至256頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
營運活動產生的現金流量			
營運產生的現金	33(a)	560,225	610,514
已收利息		23,515	23,293
已付所得稅		(8,905)	(15,679)
營運活動產生的現金淨額		574,835	618,128
投資活動產生的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(4,158)	(18,610)
購置透過損益按公平值列賬之金融資產	13	(308,940)	(126,307)
添置投資物業		(1,602,071)	(1,883,572)
添置無形資產		(259)	(517)
於聯營公司的注資	9	(5,290)	—
支付出售子公司的資本利得稅	30	(35,335)	(11,907)
出售物業、廠房及設備所得款項		444	—
出售子公司所得款項	26(a)	568,010	324,666
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	13	259,191	222,264
出售一項投資物業所得款項	26(a)	350,000	—
支付搬遷費用		(6,000)	—
收到資產相關政府補貼	21	19,600	10,000
受限制現金減少／(增加)	14	15,865	(22,657)
收到給予關聯方的墊款	37(d)	165,247	—
支付給予關聯方的墊款	37(d)	(17,600)	(32,392)
投資活動所用現金淨額		(601,296)	(1,539,032)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
融資活動產生的現金流量			
受限制現金(增加)/減少	14	(21,500)	96,432
行使購股權所得款項		8,056	3,543
購回普通股	15	(97,533)	(25,183)
支付分派予非控股權益的股息	34(b)	(48,812)	(49,202)
支付與發行優先票據有關的佣金費及其他開支	33(b)	(8,003)	(25,859)
借款所得款項	33(b)	3,313,395	2,945,982
償還借款	33(b)	(3,195,582)	(3,212,703)
支付借款的保證按金		(4,400)	—
支付借款利息及租賃負債	33(b)	(623,415)	(571,161)
發行可換股債券所得款項	20, 33(b)	657,025	975,034
支付可換股債券交易成本	33(b)	(25,933)	(11,685)
支付可換股債券利息	20, 33(b)	(66,800)	(34,608)
租賃付款的本金部分	33(b)	(13,567)	(17,516)
來自關聯方的墊款	37(d)	82,391	—
償還來自關聯方的墊款	37(d)	(59,096)	—
融資活動(所用)/產生的現金淨額		(103,774)	73,074
現金及現金等價物減少淨額			
年初現金及現金等價物		1,166,331	2,000,429
分類為持作出售資產的現金及現金等價物		—	11,900
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(2,743)	1,832
年末現金及現金等價物	14	1,033,353	1,166,331

第122至256頁附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

1 本集團的一般資料

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)於二零一三年十一月十二日根據開曼群島公司法第22章(二零一三年修訂本)(不時修訂或重新制定)，在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Harneys Fiduciary (Cayman) Limited, 4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, P.O. box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司是一家投資控股公司。本公司及其子公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)主要從事租賃儲存設施和提供相關管理服務。

本公司於二零一六年七月十五日於香港聯合交易所有限公司首次上市。

除非另有所指外，該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表於二零二一年三月三十一日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。綜合財務報表已按照歷史成本慣例編製，並通過重估按公平值列賬之金融資產以及按公平值列賬的投資物業作出修訂。

財務報表的編製與國際財務報告準則使用若干關鍵會計估計的要求一致。其亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性，或涉及對綜合財務報表屬重大的假設及估算之範疇載於附註4。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策變動和披露

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團於自二零二零年一月一日開始的財政年度首次採納以下已頒佈及與本集團有關之新準則、現有準則的新修訂及詮釋：

準則		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
國際會計準則第1號及國際會計 準則第8號(修訂本)	重大性的定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	經修訂之財務報告概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及國際財務 報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬免	二零二零年六月一日(i)

除下文所披露的國際財務報告準則第16號(修訂本)外，上文列示的其他修訂本並無對於過往期間所確認的金額有任何影響，且預期不會對現時或未來期間產生重大影響。

- (i) 本集團自其聯營公司—上海虹宇物流有限公司(「上海虹宇」)租賃辦公樓。作為COVID-19疫情的直接後果，上海虹宇獲豁免二零二零年第一季度2個月的租賃付款。

於根據國際財務報告準則第16號(修訂本)應用實際可行權宜方法時，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表內已確認租賃付款減少人民幣2,785,000元(附註27)，以反映因租金寬免而引起的租賃付款的變化。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策變動和披露(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的與本集團有關之新準則、現有準則之新修訂及詮釋

以下新準則、現有準則的新修訂及詮釋已頒佈及與本集團運營有關，但自二零二零年一月一日開始的財政年度尚未生效，且本集團並無提早採納：

準則		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第4號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段	二零二一年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二二年一月一日 (可能延至二零二三年 一月一日)
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備於作擬定 用途前之所得款項	二零二二年一月一日
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述	二零二二年一月一日
國際財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號 國際財務報告準則第1號、 國際會計準則第41號	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	原為二零二一年 一月一日，惟延至 二零二三年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司 之間之資產出售或注資	待釐定

本集團將在上述新準則、新修訂及詮釋生效時應用。本集團正就該等新準則、新修訂及詮釋的影響進行評估，並預期採納將不會對本集團經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策變動和披露(續)

(c) 有關本公司功能貨幣的會計政策變動

於過往年度，董事已釐定本公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，乃由於本公司本身並無任何業務，因而與其於中國內地營運之主要子公司的功能貨幣相同，而該等子公司的功能貨幣為人民幣。

然而，於本年度，董事已修訂有關本公司功能貨幣的會計政策，並認為考慮所有一級和二級指標，並按其自身股息收入、開支及融資貨幣釐定其功能貨幣更為適宜。

本公司本身並無買賣，但產生的日常營運開支主要以港元(「港元」)為單位。本公司的大量融資活動以港元或美元(「美元」)計值，因此，董事基於本公司單獨的情況已釐定港元為本公司的功能貨幣，原因為其更能反映本公司的經濟實質及其作為於香港營運的投資控股公司的業務活動。此亦為行業的現行市場慣例。

此構成會計政策的自願變動，須予以追溯應用。董事認為，有關變動將使得有關本公司(其業務為於香港營運投資控股並擁有重大融資活動)的交易、財務狀況、財務表現及現金流量影響的資料更為可靠及相關。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策變動和披露(續)

(c) 有關本公司功能貨幣的會計政策變動(續)

該等綜合財務報表的比較資料已予重列，以反映猶如港元一直為本公司的功能貨幣。當前及過往期間受影響的各財務報表項目的調整金額如下：

綜合資產負債表 (摘錄)	二零一九年	變動	二零一九年	二零一九年	變動	二零一九年
	十二月三十一日 初始呈列		十二月三十一日 經重列	一月一日 初始呈列		一月一日 經重列
其他儲備金	189,481	(598,205)	(408,724)	174,774	(672,102)	(497,328)
保留盈利	4,282,557	598,205	4,880,762	3,953,755	672,102	4,625,857

綜合全面收益表 (摘錄)	截至	變動	截至	截至	變動	截至
	二零二零年 十二月三十一日 止年度 調整前		二零二零年 十二月三十一日 止年度 調整後	二零一九年 十二月三十一日 止年度 初始呈列		二零一九年 十二月三十一日 止年度 經重列
投資物業公平值收益 — 淨額	677,900	659	678,559	746,215	8,548	754,763
可換股債券公平值虧損 — 淨額	(699,567)	(102,525)	(802,092)	(55,833)	18,101	(37,732)
其他收益/(虧損) — 淨額	110,718	318,325	429,043	13,242	(147,160)	(133,918)
經營利潤	581,630	216,459	798,089	1,126,031	(120,511)	1,005,520
財務開支 — 淨額	(368,293)	(84,292)	(452,585)	(499,192)	46,614	(452,578)
年內利潤	(65,547)	132,167	66,620	423,142	(73,897)	349,245
其他全面收益	—	(132,167)	(132,167)	—	73,897	73,897
全面收益總額	(65,547)	—	(65,547)	423,142	—	423,142
本公司擁有人應佔利潤 之每股盈利 (以人民幣列值)						
— 基本	(0.0338)		0.0070	0.1024		0.0795
— 攤薄	(0.0338)		0.0070	0.1023		0.0795

2.2 子公司

2.2.1 綜合賬目

子公司為本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。當本集團對參與實體活動所得的可變回報承受風險或享有權利，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。子公司由控制權轉移到本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(a) 業務合併

本集團採用收購法為業務合併入賬。收購子公司所轉讓代價乃根據所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及本集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的代價包括因或有代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併過程中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，均於收購當日按其公平值作初步計量。

本集團根據收購逐項確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公平值或現時的擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例初步計量。非控股權益的所有其他成分均按收購日期的公平值計量，除非國際財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

如果業務合併分階段達成，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值乃按收購日期的公平值重新計量；因重新計量產生的任何收益或虧損在綜合全面收益表中確認。

本集團將予轉讓的任何或有代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或有代價日後在公平值上其後變動乃根據國際會計準則第39號於損益中確認。分類為權益的或有代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值高於所收購可辨認資產淨值的公平值時，其差額錄為商譽。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量總額低於所收購子公司資產淨值的公平值，其差額將直接於綜合全面收益表中確認。

集團內交易、集團內公司間交易的結欠及未變現收益予以對銷。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損均予以對銷。必要時，對子公司匯報的金額予以調整，以確保與本集團的會計政策一致。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(b) 出售子公司

當本集團不再擁有控制權時，於實體中的任何留存權益須按失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值的變動均於綜合全面收益表中確認。就其後為留存權益以聯營公司、合營公司或金融資產等形式入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，以往就該實體於其他全面收益(「其他全面收益」)中確認的任何金額，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。此舉意味以往在其他全面收益中確認的金額按適用國際財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

2.2.2 獨立財務報表

於子公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。本公司將子公司的業績根據已收及應收股息入賬。

如果於子公司的投資產生的股息超過子公司於宣派股息期間的全面收益總額，或者如果該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

減值測試亦根據附註2.9進行。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶20%至50%表決權的控股權。於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，並增加或減少賬面值以確認於收購日期後投資者應佔投資對象的利潤或虧損。本集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽。收購聯營公司所有權權益後，聯營公司的成本與本集團所佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之間的差額以商譽列賬。

倘聯營公司的所有權權益被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將先前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適用)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團應佔收購後利潤或虧損於綜合全面收益表中確認，而應佔收購後其他全面收益的變動，則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其應佔聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代表聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項。

本集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如果存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於綜合全面收益表中確認於「分佔以權益法入賬的投資利潤」旁。

本集團及其聯營公司之間的上游和下游交易所產生的利潤和虧損，於本集團財務報表確認，但僅以非關連投資者於該聯營公司的權益為限。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損均予以對銷。聯營公司的會計政策已於必要時改變，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

於聯營公司中的股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合全面收益表中確認。

2.4 分部報告

營運分部的報告方式，與向主要營運決策者提供內部報告的方式一致。主要營運決策者負責就營運分部分配資源及評估分部的表現，而董事會被視為作出策略決定的主要營運決策者。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下每個實體的財務報表所包括的項目，均以該實體所在主要營運地區的貨幣計算(「功能貨幣」)。本公司將其功能貨幣由人民幣變更為港元(附註2.1.1(b))。本綜合財務報表乃以人民幣呈報，人民幣為本集團的呈報貨幣。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣換算(續)

(b) 交易和結欠

外幣交易均按交易當日，或項目經重新計量時按交易或估值日現行的匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年結日的匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益和虧損，均於綜合全面收益表中確認。

與借款和現金及現金等價物項目有關的外匯收益和虧損在綜合全面收益表的「財務收入或開支」中呈列。所有其他外匯收益和虧損於綜合全面收益表的「其他收益／虧損 — 淨額」中呈列。

(c) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同的實體(全部均非高通脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各綜合全面收益表的收入和開支，按平均匯率換算(除非此平均值並非交易當日現行匯率具累積效果的合理約數)。在此情況下，收入和開支將按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 產生的所有貨幣換算差額將於其他全面收益內確認。

收購海外實體所產生商譽及公平值調整視作海外實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生的貨幣換算差額於其他全面收益內確認。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括車輛和機器、傢俱、裝置及設備以及租賃物業增值，及按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括直接歸屬於收購項目的支出。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才列入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。重置部分的賬面值不會再確認。所有其他維修及保養費於產生財務期間於綜合全面收益表扣除。

資產折舊按直線法於估計可用年期分攤成本至剩餘價值計算如下：

— 車輛和機器	5至10年
— 傢俱、裝置及設備	5年
— 租賃物業裝修	租期或可使用年期(以較短者為準)

資產的剩餘價值及可用年期會於各報告期結束時審閱及調整(如適用)。

如果資產的賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

出售的損益按比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表的「其他收益／虧損 — 淨額」中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.7 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和物流設施組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，經營租賃下的土地作為投資物業入賬。在此情況下，有關經營租賃按融資租賃入賬。投資物業最初按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指於每個報告日期釐定的公開市值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產在性質、地點或狀況上的任何差異作出必要調整。如果未能獲取該等資料，本集團採用備選估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量(「貼現現金流量」)預測。公平值變動將在綜合全面收益表作為估值收益或虧損一部分在「投資物業公平值收益 — 淨額」中記錄。

2.8 無形資產

無形資產包括電腦軟件許可。所收購的電腦軟件許可按購置及使用特定軟件的成本作為基準撥充資本。該等成本按其估計可使用年期5年攤銷。

2.9 非金融資產減值

每當事件發生或情況變動顯示賬面值未必可收回時，會對需要折舊或攤銷的資產進行減值審查。減值虧損乃按資產賬面值高出其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低級別分組。經減值的非金融資產(除商譽以外)會於各報告日期審查是否有減值可能撥回。

2.10 持作出售的非流動資產(或出售組別)

倘非流動資產(或出售組別)之賬面值主要透過銷售交易而非持續使用而收回且出售之可能性很高，則分類為持作出售。有關資產按賬面值與公平值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定的資產除外，如遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、按公平值計量的金融資產及投資物業以及保險合約項下的合約權利等。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.10 持作出售的非流動資產(或出售組別)(續)

減值虧損就資產(或出售組別)的任何初始或其後撇減至公平值減出售成本確認。倘資產(或出售組別)的公平值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過任何先前確認的累計減值虧損。在出售非流動資產(或出售組別)的日期前並無確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

非流動資產(包括構成出售組別一部分的資產)於分類為持作出售時不計提折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支繼續確認。

分類為持作出售的非流動資產及分類為持作出售的出售組別資產乃獨立於資產負債表內的其他資產而呈列。分類為持作出售的出售組別負債乃獨立於資產負債表內的其他負債而呈列。

2.11 投資及其他金融資產

2.11.1 分類

本集團將其金融資產分類至下列計量類別：

- (a) 期後按公平值計量(透過其他全面收益或透過損益)；及
- (b) 按攤銷成本計量。

分類乃基於本集團實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款而作出。

按公平值收益及虧損計量的資產計入損益或其他全面收益。就非持作買賣的股權工具的投資而言，將取決於本集團是否已於初步確認時作出不可撤回的選擇以透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)的方式入賬股權投資。

本集團僅於管理債權投資的業務模式變動時對此等資產進行重新分類。

2.11.2 確認及終止確認

金融資產的一般買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。金融資產於收取來自金融資產之現金流量之權利屆滿或已轉移及本集團已轉移擁有權之絕大部分風險及回報時終止確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

2.11.3 計量

於初始確認時，本集團按公平值計量一項金融資產，另加(若一項金融資產並非透過損益按公平值列賬)收購該金融資產產生的直接交易成本。透過損益按公平值列賬之金融資產之交易成本於損益中支銷。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

債權投資

債權投資期後計量乃基於本集團管理資產的業務模式以及該資產之現金流量特徵而作出。本集團將其債權投資分類至三種計量類別：

- (a) 攤銷成本：為收回僅代表支付本金及利息的合約現金流量而持有的資產按攤銷成本計量。此等金融資產所產生的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，連同外匯收益及虧損一起於「其他收益／虧損 — 淨額」中呈列。減值虧損作為單獨項目呈列於綜合全面收益表中。
- (b) 透過其他全面收益按公平值列賬：為收回合約現金流量以及為出售金融資產(此等現金流量僅代表支付本金及利息)而持有的資產透過其他全面收益按公平值列賬。賬面值變動透過其他全面收益確認，惟減值收益或虧損、利息收入以及外匯收益及虧損於損益中確認除外。若金融資產終止確認，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於「其他收益／虧損 — 淨額」中確認。此等金融資產所產生的利息收入採用實際利率法計入「財務收入」。外匯收益及虧損於「其他收益／虧損 — 淨額」中呈列，減值費用作為單獨項目呈列於綜合全面收益表中。
- (c) 透過損益按公平值列賬：不符合攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬標準的資產以透過損益按公平值列賬計量。期後以透過損益按公平值列賬計量的債權投資收益或虧損於損益中確認，並於產生期間於「其他收益／虧損 — 淨額」中以淨值呈列。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

2.11.3 計量(續)

股權工具

本集團以透過損益按公平值列賬的方式分類其持作出售的股權工具。有關投資的股息繼續於本集團確立收取股息之權利時於損益中確認為「其他收入」。

對於透過損益按公平值列賬之金融資產，其公平值變動於綜合全面收益表(如適用)之「其他收益／虧損 — 淨額」內呈列。對於透過損益按公平值列賬之權益投資而言，其減值虧損(以及減值虧損撥回)不會獨立於其他公平值變動而呈報。

2.11.4 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的金融資產有關的預期信貸虧損。所應用的減值方法視信貸風險是否大幅增加而釐定。本集團釐定信貸風險是否大幅增加的方法於附註3.1(b)詳述。

就貿易應收款項而言，本集團應用國際財務報告準則第9號允許的簡化法，該方法規定自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的有關宏觀經濟因素的目前及前瞻性資料。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗，並納入影響債務人能力的有關宏觀經濟因素的目前及前瞻性資料，定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。

2.12 抵銷金融工具

如果擁有可依法執行的權利以抵銷已確認的金額，且有意按淨額結算，或變現資產以即時償付負債，則金融資產及負債會被抵銷，而其淨額會於綜合資產負債表中列報。可依法執行的權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及在本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產情況時，也必須可予執行。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.13 貿易應收款項

貿易應收款項為就一般業務過程中所租賃物流設施及提供服務而應收客戶的款項。如果貿易應收款項預期在一年或以內(或者如較長時間，在正常業務經營週期中)收取，則被分類為流動資產，否則按非流動資產呈列。

貿易應收款項乃按無條件的代價金額初步確認，除非其包括重大融資組成部分，屆時其按公平值確認。本集團持有貿易應收款項的目的是收取合約現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團貿易應收款項減值政策的詳情，請參見附註2.11.4。

2.14 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.15 股本

普通股分類為股本。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本於股本中列為所得款項的扣減項目(已扣除稅項)。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為在一般業務過程中向供應商購買服務而須支付的款項。如果貿易及其他應付款項在一年或以內(或者如較長時間，在正常業務經營週期中)到期應付，則被分類為流動負債，否則按非流動負債呈列。

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借款

借款按公平值扣除招致的交易成本予以初步確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，按實際利率法於借款期間在綜合全面收益表中予以確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.17 借款(續)

除非本集團擁有無條件權利，可延遲償還負債至報告期結束後至少12個月，否則借款歸類為流動負債。

2.18 借款成本

收購、建築或生產合資格資產(需要較長時間準備以達到預定可使用或出售狀態的資產)直接應佔的一般及特定借款成本會計入該等資產成本，直至達至其預定可使用或出售狀況為止。

特定借款尚未列為有關合資格資產支出前暫作投資所得的投資收入須在合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間在綜合全面收益表中確認。

借款成本包括利息開支及由於外幣借款所導致的被確認為對利息成本進行調整的匯兌差額。作為利息成本的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借款成本與外幣貸款實際發生的借款成本之間的利率差額。該匯兌損益金額乃根據借款發生時的遠期匯率進行估計。

倘合資格資產的建造期超出一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的虛擬利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。過往年度不滿足資本化條件的匯兌差額在後續年度不得予以資本化。

2.19 可換股債券

本公司所發行的可換股債券包括以下選擇權：

- 債券持有人有權按固定換股價轉換為可變數量的股權工具，而非固定數量的股權工具；
- 於若干事件發生後，債券持有人擁有贖回選擇權(如選擇要求本集團以現金贖回)；
- 於若干事件發生後，本公司擁有贖回選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.19 可換股債券(續)

可換股債券被視為包含負債及衍生部分的金融工具。可換股債券(包括嵌入衍生工具)作為整體獲指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可換股債券初始及其後均按公平值計量，且公平值變動於彼等產生之年度之簡明綜合全面收益表內確認。

直接歸屬於發行指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之可換股債券的發行成本於簡明綜合全面收益表內即時確認。

可換股債券分類為流動，除非本公司擁有無條件權利於報告期末後至少12個月內延遲償還負債。

2.20 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。稅項於綜合全面收益表內確認，如果與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則作別論。在這種情況下，稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本公司的子公司及聯營公司營運及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。視乎可更有效預測不確定因素的解決方法，本集團會根據最有可能的金額或預期價值計量其稅項結餘。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間所產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債來自商譽之初步確認，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時適用之稅率(及法例)釐定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.20 即期和遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

內部基準差額(續)

按公平值計量的投資物業相關遞延稅項負債乃假設物業價值可透過銷售而全部收回釐定。

遞延所得稅資產僅在未來可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額時確認。

外部基準差額

遞延所得稅負債乃就於子公司及於聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額計提撥備，如本集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就遞延所得稅負債計提撥備。一般而言，本集團不能控制聯營公司的暫時差額之撥回。只有當達成協議，令本集團能夠控制暫時差額於可見將來之撥回時，與因聯營公司的未分派利潤產生的應課稅暫時差額相關的遞延稅項負債可不予確認。

遞延所得稅資產乃就於子公司及於聯營公司的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟於暫時差額很有可能於可預見將來撥回且有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額時方獲確認。

(c) 抵銷

當有可依法強制執行的權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(若其有意按淨額基準結算結欠)徵收的所得稅有關時，則可抵銷遞延所得稅資產與負債。

2.21 僱員福利

(a) 退休金責任

定額供款計劃指本集團據以向單獨實體支付固定供款的退休金計劃。如果基金持有的資產不足以向所有僱員支付與僱員在當前及過往期間所提供服務有關的福利，本集團概無法律或推定責任支付更多供款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(a) 退休金責任(續)

本集團根據強制性、合約性或自願性原則就定額供款計劃向公營或私營退休金保險計劃支付供款。支付供款後，本集團再無付款責任。有關供款於到期應付時確認為僱員福利開支。如有現金退款或未來付款減少，預付供款則被確認為資產。

(b) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本集團在正常退休日期前終止僱傭關係或僱員自願接受遣散以換取該等福利時予以支付。本集團於以下較早日期確認終止僱傭福利：(a)當本集團不能再撤銷提供該等福利時；及(b)當實體就屬於國際會計準則第37號範圍且涉及支付終止僱傭福利的重組確認成本時。於提出鼓勵自願離職要約的情況下，終止僱傭福利乃按預期接納要約的僱員數目予以計量。自報告期結束起計十二個月後到期之福利會折算至其現值。

(c) 僱員應享假期

僱員的應享年假於僱員應享有假期時確認。估計因年假而產生的負債，乃基於僱員截至結算日所提供的服務而作出撥備。

僱員應享病假及產假於僱員正式休假時方予確認。

2.22 政府補助

政府補助於合理肯定本集團將獲發放且符合所有附帶條件時按公平值確認。

與過往開支相關的政府補助乃直接在綜合全面收益表內確認。

與未來成本相關的政府補助會遞延至須將補助按其擬補償之成本相應入賬的期間方在綜合全面收益表確認。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.22 政府補助(續)

與資產有關的政府補助作為「遞延收入」列入非流動負債項中，在當且僅當足政府補助的附帶條件時計入綜合全面收益表。

有關政府補助的確認期間於各報告期末獲審閱及視情況調整。

2.23 股份支付

本集團實行一項以股本結算的股份酬金計劃，以本集團之股權工具(購股權)作為代價取得董事及僱員之服務。授出購股權所相應獲得的僱員服務公平值確認為開支。列為開支之總額乃參考已授購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如實體股份價格)；
- 不包括任何服務和非市場業績歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及一名該實體的僱員於特定期間內留任)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件影響(例如要求僱員儲蓄或於一段特定期間內持有股份)。

總開支於歸屬期間確認，即所有指定歸屬條件達成的期間。於各報告期末，本集團根據非市場業績及服務條件修訂預期歸屬購股權數目的估計。本集團會於綜合全面收益表確認修訂原來估計(如有)的影響，並相應調整權益。

於購股權獲行使時，本公司會發行新股。扣除任何直接應佔交易成本所收取的所得款項計入股本及溢價。

本公司向本集團之子公司的職工授予其股權工具的購股權，被視為資本投入。職工服務的公平值，參考授出日期的公平值計量，並在歸屬期內確認，作為對子公司投資的增加，並相應對母公司賬戶之權益貸記。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認

(a) 租金收入

來自投資物業之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於綜合全面收益表確認。

(b) 提供管理服務所得收入

本集團向客戶提供物業管理服務。出售服務所得的收入於提供服務的會計期間(即，隨著時間的推移)確認，並基於至報告期末實際提供的服務佔應提供總服務的比例予以評估。

2.25 利息收入

按攤銷成本列賬之金融資產使用實際利率法計算的利息收入於綜合全面收益表內確認。

2.26 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃除以下列各項計算：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股以外的服務股權的任何成本；及
- 除以於財政年度發行在外的普通股加權平均數(就年內已發行普通股(不包括庫務股份)之紅股部份作出調整)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數字經計及：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下發行的額外普通股的加權平均數。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.27 股息分派

派發予本公司股東之股息於本公司股東或董事(如適用)批准股息之期間內在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.28 租賃

本集團租賃辦公樓。租約通常按固定期限訂立，惟可能涵蓋下文所述延期選擇權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款用途的抵押品。

賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。

租約產生的資產及負債初始以現值基準進行計量。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值。

根據合理若干延期選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率(本集團的租賃通常如此)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、擔保及條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產的成本計量包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款。

使用權資產一般按直線法以資產的可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

2 重大會計政策概要(續)

2.28 租賃(續)

短期租賃有關的付款按直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團自其聯營公司—上海虹宇物流有限公司(「上海虹宇」)租賃辦公樓。延期選擇權乃計入僅可由本集團而非上海虹宇行使的租約以按市場租金延長租期。本集團合理確定行使該選擇權，將租期延長十年。

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。延期選擇權僅會在合理肯定租約將會延長時計入租期。潛在未來現金流出已計入租賃負債，原因是其合理確定租賃將獲延期。倘發生重大事件或環境出現重大變動，影響本評估且在承租人控制範圍內，則應對評估進行審閱。

來自經營租賃(本集團為出租人)的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認(附註2.24)入賬。獲取經營租賃產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團業務面臨多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、公平值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，務求將對本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本公司

本公司的功能貨幣為港元。

本公司面臨的外匯風險主要集中於其以人民幣計值的融資及投資活動(即向子公司提供的準股本貸款及貸款以及應收子公司款項)。董事認為，美元兌港元的匯率在聯繫匯率制度下合理穩定且以美元計值的交易並不重大。因此，本公司並無任何美元計值交易產生的重大外匯風險。

本公司並未對沖外匯匯率風險。此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈的外匯管理條例及規定的規限。

風險

本公司於報告期末所面臨的以港元計值的外匯風險如下：

	二零二零年 十二月三十一日 以人民幣計值 千港元	二零一九年 十二月三十一日 以人民幣計值 千港元
現金及現金等價物	101	77,689
向子公司提供的準股本貸款	—	6,778,752
向子公司提供的貸款	959,508	1,681,772
應付子公司款項	(1,719,271)	(1,162,785)

敏感性

於二零二零年十二月三十一日，若港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅前利潤將減少／增加約37,983,000港元(二零一九年十二月三十一日：增加／減少360,196,000港元)，主要因換算以人民幣計值的向子公司提供的準股本貸款及貸款以及以人民幣計值的應收子公司款項的匯兌收益／虧損所致。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團子公司

本集團子公司的功能貨幣為人民幣。

本集團子公司面臨的外匯風險主要集中於其以美元及港元計值的現金及現金等價物以及其投資活動(即透過損益按公平值列賬之金融資產投資)。

本集團子公司並未對沖外匯匯率風險。此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈的外匯管理條例及規定的規限。

風險

本集團子公司於報告期末所面臨的以人民幣計值的外匯風險如下：

	二零二零年		二零一九年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	以美元計值	以港元計值	以美元計值	以港元計值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物(附註14)	66,702	4,673	80,849	158,142
透過損益按公平值列賬之金融資產 (附註13)	312,539	—	—	—

敏感性

於二零二零年十二月三十一日，若人民幣兌港元及美元貶值／升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團子公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅前利潤將增加／減少約人民幣19,196,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,950,000元)，主要因換算以港元及美元計值的現金及現金等價物、以美元計值的透過損益按公平值列賬之金融資產的匯兌收益／虧損所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團的利率風險來自借款。按浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險可被按浮動利率持有的現金部分抵銷。按固定利率獲得的借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團的政策是維持以固定利率工具獲得借款的穩定性。本集團並無使用任何衍生工具對沖其所面臨的利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，如本集團按浮動利率獲得的某些借款的平均利率增加／減少50個基點，則截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅前利潤將分別減少／增加約人民幣18,168,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,211,000元)。

(b) 信貸風險

(i) 風險管理

信貸風險來自現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及透過損益按公平值列賬之金融資產。各類該等金融資產的賬面值或未貼現面額(如適用)代表本集團相應類別的金融資產所承受之最高信貸風險。

為管理與現金及現金等價物以及受限制現金有關的風險，本集團將銀行存款存放於聲譽良好的金融機構。於二零二零年十二月三十一日，大部分現金及現金等價物及受限制現金乃存放於中國內地及香港主要金融機構。

本集團的大多數租賃及服務收入由客戶以現金結算。本集團一般要求客戶於簽訂租約時支付若干按金。本集團在授予客戶信貸限額之前會對客戶進行信貸評估，並持續監控與貿易應收款項有關的信貸風險。

誠如附註13所披露，透過損益按公平值列賬之金融資產指本集團於一間獲豁免有限合夥基金的投資，該基金的投資組合為位於中國上海的土地使用權及樓宇。本集團密切監察，確保該投資並無減值風險。董事經考慮對手方的財務狀況及與其交易的過往經驗且並未發現違約付款歷史，認為信貸風險低。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產的減值

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，自初步確認起就所有貿易應收款項使用存續期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有的信貸風險特徵及逾期天數分組。歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及未來的宏觀經濟因素資料。

就其他應收款項而言，由於自初步確認起信貸風險並未顯著增加，減值撥備釐定為12個月預期信貸虧損。

按此基準，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日就貿易及其他應收款項釐定如下虧損撥備：

二零二零年十二月三十一日	未逾期	90日內	91日至 180日	181日至 365日	超過365日	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註12(a))						
總賬面值	28,917	34,691	17,218	777	1,141	82,744
預期虧損率	—	0.67%	2.44%	40.80%	100.00%	—
虧損撥備	—	234	420	317	1,141	2,112
其他應收款項(附註12(a))						
總賬面值	107,824	545	—	—	9,800	118,169
預期虧損率	—	—	—	—	67.57%	—
虧損撥備	—	—	—	—	6,622	6,622

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

二零一九年十二月三十一日	未逾期	90日內	91日至 180日	181日至 365日	超過365日	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註12(a))						
總賬面值	17,166	9,395	261	424	448	27,694
預期虧損率	—	0.24%	2.68%	26.18%	100.00%	—
虧損撥備	—	23	7	111	448	589
其他應收款項(附註12(a))						
總賬面值	77,994	—	—	—	10,000	87,994
預期虧損率	—	—	—	—	66.22%	—
虧損撥備	—	—	—	—	6,622	6,622

貿易及其他應收款項於十二月三十一日之虧損撥備與年初虧損撥備之間的對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日之年初虧損撥備	7,211	5,862
年內於損益確認的虧損撥備增加	1,532	1,349
年內撇銷為不可收回的應收款項	(9)	—
於十二月三十一日之年末虧損撥備	8,734	7,211

貿易及其他應收款項在無任何合理的收回預期之情況下撇銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債權人未能與本集團共同參與償還計劃以及未能作出合約付款。

貿易及其他應收款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。隨後收回過往已撇銷的款項計入同一項目。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團的經營實體進行且由本集團財務部總結。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，以確保其擁有足夠現金滿足經營需要。此等預測考慮本集團之債務融資計劃、契約遵守、符合內部資產負債比率目標，以及(如適用)外部監管或法律要求(例如，貨幣限制)的情況。

下表乃按相關到期組別，根據結算日至合約到期日之餘下期間，對本集團的金融負債進行的分析。下表所列的金額為合約性未貼現現金流量。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日					
借款及利息	1,296,917	2,354,462	2,274,282	3,069,244	8,994,905
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	290,177	—	—	—	290,177
長期應付款項	—	35,515	34,328	6,168	76,011
租賃負債	15,319	52,643	157,928	118,446	344,336
可換股債券(i)	107,515	107,515	1,772,474	—	1,987,504
	1,709,928	2,550,135	4,239,012	3,193,858	11,692,933
於二零一九年十二月三十一日					
借款及利息	2,580,260	2,154,461	2,136,611	1,842,196	8,713,528
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	342,550	—	—	—	342,550
長期應付款項	—	44,928	28,251	4,477	77,656
租賃負債	15,319	52,644	157,928	171,089	396,980
可換股債券(i)	69,044	69,044	1,166,053	—	1,304,141
	3,007,173	2,321,077	3,488,843	2,017,762	10,834,855

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

- (i) 誠如附註20所披露，本公司發行以港元計值本金額為1,109,000,000港元(約人民幣975,034,000元)的可換股債券(「二零一九年可換股債券」)。二零一九年可換股債券將於二零二四年六月二十六日到期，除非根據其條款提早贖回、轉換或購買及註銷。二零一九年可換股債券按年利率6.95%計息，並須每半年支付一次。

本公司發行以港元計值本金額為775,050,000港元(約人民幣657,025,000元)的可換股債券(「二零二零年可換股債券」)。二零二零年可換股債券將於二零二五年十一月二十三日(「到期日」)到期，惟根據其條款提早贖回、兌換或購買及註銷則除外。二零二零年可換股債券按年利率6.95%計息，並須每半年支付一次。

上表的到期情況分析假設於到期日期前並無轉換及贖回可換股債券。

3.2 資本管理

本集團管理資本的目標為確保本集團能夠持續經營，從而為股東提供回報、為其他利益相關者提供利益，同時維持良好的資本結構以減少資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派付的股息數額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察資本情況。該比率乃以債務淨額除以資本總額計算得出。債務淨額按借款總額、可換股債券及租賃負債總和減去現金及現金等價物和受限制現金計算。資本總額按綜合資產負債表載列的「權益總額」加上債務淨額計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借款總額(附註19)	7,100,955	7,383,967
增：可換股債券(附註20)	2,236,503	996,259
租賃負債(附註7)	278,561	309,074
減：現金及現金等價物(附註14)	(1,033,353)	(1,166,331)
受限制現金(附註14)	(335,734)	(330,099)
債務淨額	8,246,932	7,192,870
權益總額	11,584,892	11,739,179
資產負債比率	41.6%	38.0%

年內資產負債比率增加乃因償還借款、發行可換股債券、租賃負債減少及購回股份導致債務淨額增加所致。

3.3 公平值估計

下表乃按計量公平值所用估值技術的輸入數據之級別，對本集團以二零二零年十二月三十一日的公平值列賬的金融工具及投資物業進行的分析。此等輸入數據被分為三個公平值等級，如下所示：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)。
- 除列入第一級的報價以外的資產或負債的直接(即價格)或間接(即按價格推算)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表呈列本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日以公平值計量的資產及負債：

於二零二零年十二月三十一日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
透過損益按公平值列賬之金融資產	—	—	312,539	312,539
投資物業	—	—	20,289,000	20,289,000
	—	—	20,601,539	20,601,539
負債				
可換股債券	—	—	2,236,503	2,236,503

於二零一九年十二月三十一日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
透過損益按公平值列賬之金融資產	—	—	258,948	258,948
投資物業	—	—	19,399,000	19,399,000
	—	—	19,657,948	19,657,948
負債				
可換股債券	—	—	996,259	996,259

於年內，公平值等級的各個級別之間並無進行任何轉移。

3.4 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

投資物業

有關按公平值計量的投資物業的披露見附註8。

可換股債券

有關按公平值計量的可換股債券的披露見附註20。

透過損益按公平值列賬之金融資產

有關按公平值計量的透過損益按公平值列賬之金融資產的披露見附註13。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.5 金融工具分類

	按攤銷成本 列賬之金融資產 人民幣千元	透過損益 按公平值列賬 之金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日			
資產負債表所列資產			
透過損益按公平值列賬之金融資產	—	312,539	312,539
貿易及其他應收款項	165,261	—	165,261
現金及現金等價物	1,033,353	—	1,033,353
受限制現金	335,734	—	335,734
長期貿易及其他應收款項	26,918	—	26,918
	1,561,266	312,539	1,873,805

	按攤銷成本 列賬之金融負債 人民幣千元	透過損益 按公平值列賬 之金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年十二月三十一日			
資產負債表所列負債			
借款	7,100,955	—	7,100,955
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	290,177	—	290,177
長期應付款項	76,011	—	76,011
租賃負債	278,561	—	278,561
可換股債券	—	2,236,503	2,236,503
	7,745,704	2,236,503	9,982,207

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

3 財務風險管理(續)

3.5 金融工具分類(續)

	透過損益		總計
	按攤銷成本 列賬之金融資產 人民幣千元	按公平值列賬 之金融資產 人民幣千元	
二零一九年十二月三十一日			
資產負債表所列資產			
透過損益按公平值列賬之金融資產	—	258,948	258,948
貿易及其他應收款項	91,311	—	91,311
現金及現金等價物	1,166,331	—	1,166,331
受限制現金	330,099	—	330,099
長期貿易及其他應收款項	17,166	—	17,166
	1,604,907	258,948	1,863,855

	透過損益		總計
	按攤銷成本 列賬之金融負債 人民幣千元	按公平值列賬 之金融負債 人民幣千元	
二零一九年十二月三十一日			
資產負債表所列負債			
借款	7,383,967	—	7,383,967
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	342,550	—	342,550
長期應付款項	77,656	—	77,656
租賃負債	309,074	—	309,074
可換股債券	—	996,259	996,259
	8,113,247	996,259	9,109,506

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下被認為是對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與相關實際結果相同。下文論述會對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整構成重大風險之估計及假設。

(a) 投資物業公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公平值列示。在釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況進行估計之估值法計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設之變動將會導致本集團投資物業之公平值出現變動，並須對綜合全面收益表所報公平值盈虧金額作出相應調整。有關釐定投資物業公平值所用之判斷及假設的詳情於附註8披露。

(b) 可換股債券公平值

誠如附註20所披露，可換股債券公平值乃根據獨立估值師用估值技術進行之估值釐訂。估值師採納柏力克—舒爾斯模型框架及多元資產蒙特卡羅模擬法釐定可換股債券公平值。根據估值報告，本公司董事行使彼等之判斷且確信估值中所用之假設能反映現行市場狀況。該等假設之變動將導致本集團可換股債券公平值及於綜合全面收益表呈報之盈虧公平值金額相關調整變動。有關可換股債券判斷及假設之詳情於附註20披露。

(c) 即期和遞延所得稅

本集團須繳納多個司法管轄區之所得稅。釐定所得稅之撥備時須作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄的金額不同，該等差額將影響釐定期間內的即期所得稅和遞延所得稅撥備。

當管理層認為將來很可能有應課稅利潤以抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，有關某些暫時差額的遞延所得稅資產及稅項虧損將予確認。若預期結果與最初估計有所不同，有關差額將會影響有關估計出現變動的期間內的遞延所得稅資產及稅項之確認。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

5 分部資料

董事會為本集團的主要經營決策者。管理層已根據董事會就分配資源及評估業績而審閱的資料釐定經營分部。本集團的項目公司(「項目公司」)於中國不同地點設立以開展業務活動，彼等進而賺取收入及招致開支，並具有獨立的財務資料。因此，該等項目公司被視為本集團不同的經營分部。然而，該等項目公司經考慮下列因素合併為一間報告分部：項目公司具有相似的經濟特徵及監管環境，所有收入及經營利潤均源自同一業務，即在中國租賃倉儲設施和提供相關管理服務；本集團作為整體擁有統一的內部組織結構、管理體系及內部報告制度；及董事會從本集團的綜合層面分配資源並評估經營分部的累計業績。因此，所有項目公司已合併為一間報告分部。

經營分部的收入主要來自租賃物流設施及提供相關管理服務所產生的租金收入。

並無呈列任何地域分部資料的原因是，本集團的所有收入及經營利潤均來自中國，且本集團的所有經營資產均位於中國，因此中國被視為具有類似風險和回報的一個地域分部。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的29.2%(二零一九年十二月三十一日：來自客戶A的收入佔29.4%)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

6 物業、廠房及設備

	車輛和機器 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,470	4,913	121,849	128,232
添置	88	154	17,216	17,458
出售	—	(3)	—	(3)
折舊費用(附註27)	(460)	(1,565)	(14,396)	(16,421)
年末賬面淨值	1,098	3,499	124,669	129,266
於二零一九年十二月三十一日				
成本	3,156	10,339	144,429	157,924
累計折舊	(2,058)	(6,840)	(19,760)	(28,658)
賬面淨值	1,098	3,499	124,669	129,266
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,098	3,499	124,669	129,266
添置	3,453	227	—	3,680
出售	(68)	(195)	—	(263)
折舊費用(附註27)	(686)	(1,137)	(15,288)	(17,111)
年末賬面淨值	3,797	2,394	109,381	115,572
於二零二零年十二月三十一日				
成本	5,222	9,980	144,429	159,631
累計折舊	(1,425)	(7,586)	(35,048)	(44,059)
賬面淨值	3,797	2,394	109,381	115,572

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 租賃

(a) 於綜合資產負債表中確認之金額

綜合資產負債表中顯示下列有關租賃金額：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
使用權資產		
樓宇	178,424	239,051
租賃負債(附註37(f))		
流動	14,811	14,815
非流動	263,750	294,259
	278,561	309,074

於二零二零年財政年度，概無添置使用權資產。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	239,051	307,681
折舊費用(附註27)	(28,976)	(33,263)
重新評估延期選擇權(i)	(31,651)	(35,367)
於年末	178,424	239,051

(i) 延期選擇權

誠如附註2.28所述，本集團自上海虹宇租賃辦公樓。延期選擇權乃計入租約(僅可由本集團而非上海虹宇行使)，以按市場年度租金將租期延長十年至二零二八年三月三十一日。本集團合理確定行使該延長租期的選擇權及於採納國際財務報告準則第16號「租賃」後，潛在未來現金流出已於二零一九年一月一日計入租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

7 租賃(續)

(b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表中顯示下列有關租賃金額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註27)		
— 樓宇	28,976	33,263
利息開支(包括在財務成本)(附註29)	17,850	19,622
有關短期租賃開支(包括在銷售成本及行政開支)(附註27)	2,889	2,671

於二零二零年，租賃現金流出總額為人民幣13,927,000元(二零一九年：人民幣18,105,000元)(附註33(b))。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
按公平值		
年初	19,399,000	17,039,000
已完工投資物業的資本化後續支出	177,044	295,450
在建投資物業的資本化支出	1,516,397	1,653,261
出售子公司(附註26(a))	(1,140,000)	(343,474)
其他出售(附註26(b))	(342,000)	—
公平值調整所得淨收益	678,559	754,763
年末	20,289,000	19,399,000

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就在建投資物業(附註29)資本化的借款成本達人民幣138,747,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣142,885,000元)。借款成本按總借款的加權平均利率6.5%(二零一九年十二月三十一日：6.6%)予以資本化。

於二零二零年十二月三十一日，本集團公平值總額達人民幣18,261,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣15,517,000,000元)的投資物業作為抵押品被抵押，以獲得銀行借款(附註19)。

於本報告日期，公平值總額達人民幣1,177,000,000元的若干投資物業的業權證明書處於申請階段。

本集團投資物業的估值由獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行，以釐定投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平值。重估損益載列於綜合全面收益表內的「投資物業公平值收益—淨額」。

估值主要使用貼現現金流量法，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括市場租金、租金增長率、資本化率及貼現率等)所做的預測；採用年期和復歸(「年期和復歸」)法，將源自現有租約的淨租金收入資本化，並適當考慮物業的復歸權益(參照可資比較的市場租金交易)，以及重大不可觀察輸入數據(包括年期/復歸收益率)釐定。此外，就計量日期的在建投資物業或持作未來投資物業發展的租賃土地而言，已將根據有關設計方案完成物業建設的未償還成本納入考慮。不可觀察輸入數據包括用於貼現現金流量法及/或年期和復歸法的數據，以及未償還的完成成本、預期完成日期及開發商的利潤率。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

所採納的估值技術於年內未出現任何變動。

下表為採用不同估值方法對按公平值列賬之投資物業進行之分析。

描述	於二零二零年十二月三十一日的公平值計量			總計 人民幣千元
	相同資產於 活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	其他重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 數據 (第三級) 人民幣千元	
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 已竣工物流設施	—	—	18,140,000	18,140,000
— 在建物流設施	—	—	942,000	942,000
— 持作未來開發的租賃土地物流設施	—	—	1,207,000	1,207,000
	—	—	20,289,000	20,289,000

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

描述	於二零一九年十二月三十一日的公平值計量			總計
	相同資產於 活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	其他重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 數據 (第三級) 人民幣千元	
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 已竣工物流設施	—	—	17,186,000	17,186,000
— 在建物流設施	—	—	983,000	983,000
— 持作未來開發的租賃土地物流設施	—	—	1,230,000	1,230,000
	—	—	19,399,000	19,399,000

本集團的政策為確認截至事件或變化日期導致轉移的公平值架構級別之轉入及轉出情況。

於年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉移。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
於年初	19,399,000	17,039,000
添置	1,693,441	1,948,711
出售子公司(附註26(a))	(1,140,000)	(343,474)
其他出售(附註26(b))	(342,000)	—
公平值調整所得淨收益	678,559	754,763
於年末	20,289,000	19,399,000
已計入綜合全面收益表「投資物業公平值收益—淨額」下的 年末持有資產之年內未變現收益或虧損變動	678,559	754,763

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金收入(附註24)	550,008	546,001
產生租金收入的物業的直接經營開支	(164,746)	(148,031)
未產生租金收入的物業的直接經營開支	(1,598)	(1,835)
已確認公平值收益	678,559	754,763

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值乃基於獨立專業估值師高力所進行估值，該估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。

本集團財務部擁有一支團隊負責出於財務報告目的審核獨立估值師進行的估值。該團隊直接向財務部高級副總裁報告。財務部高級副總裁、估值團隊及估值師應根據本集團的中期及年度呈報日期，至少每六個月進行一次有關估值程序及結果的討論。

財務部於每個財政年度末：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 對比前一年的估值報告，評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

估值技術

就已竣工物流設施而言，其估值主要採用貼現現金流量法及年期和復歸法，並參考基於重大不可觀察輸入數據所做的預測釐定。該等輸入數據包括：

未來租金現金流入	基於物業的實際地點、類型和質量，由任何現有租約及其他合約的條款，以及外在憑證（例如，類似物業的現行市場租金）提供支持。
貼現率	貼現率反映有關現金流量金額及時間之不確定性的現行市場評估。
資本化率	資本化率基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據。
年期／復歸收益率	基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據及現有租約狀態。

就在建物流設施或持作未來開發的租賃土地而言，估值儘管基於相同的估值法，除考慮上述輸入數據之外，亦會將以下估計納入考慮：

完工成本	基於管理層的經驗及其對市況的了解，完工成本大體上與本集團財務部制定的內部預算一致。
完工日期	在建物業或持作未來開發的租賃土地須於開發過程中在各方面經監管機構批准或許可，包括關於初步設計、分區、委託及環境法規合規事宜的批准或許可。基於管理層就相似開發的經驗，預期將可獲得所有相關許可及批准。然而，開發完成日期或可基於（其中包括其他因素）及時取得批准及本集團所需的任何補救行動而有所變動。
開發商利潤率	基於物業的實際地點、面積和質量，並考慮估值日的市場數據及物業完工狀態。

估值技術於年內未出現任何變動。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權平均數)	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
物流設施一 已竣工	18,140,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法	市場租金	每平方米每月 人民幣17元-人民幣57元 (每平方米每月人民幣37元)	市場租金越高， 公平值越高，反之亦然
			貼現率	7.75%-9% (8.38%)	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			年期收益率	5%-6.85% (5.93%)	年期收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	5.5%-7.1% (6.3%)	復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	5%-6.25% (5.63%)	資本化率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	終值租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然
物流設施一 在建	942,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還 的開發費用	市場租金	每平方米每月 人民幣22元-人民幣26元 (每平方米每月人民幣24.15元)	市場租金越高， 公平值越高，反之亦然
			貼現率	8.5%-9% (8.75%)	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	6.6%-7.1% (6.85%)	復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	5.75%-6.25% (6%)	資本化率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值租金增長率	4%	租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然
			估計完工成本	人民幣37,548,429元- 人民幣275,192,477元	估計成本越高， 公平值越低，反之亦然

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)(續)

描述	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權平均數)	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
			估計開發商利潤率	0%-10% (5%)	估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然
物流設施— 持作未來 開發的 租賃土地	1,207,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還 的開發費用	市場租金	每平方米每月 人民幣37元-人民幣42元 (每平方米每月人民幣39.3元)	市場租金越高， 公平值越高，反之亦然
			貼現率	8%	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	5.9%	復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	5.25%	資本化率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值租金增長率	5%	租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然
			估計完工成本	人民幣184,350,173元- 人民幣291,564,943元	估計成本越高， 公平值越低，反之亦然
			估計開發商利潤率	5%	估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)(續)

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權平均數)	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
物流設施— 已竣工	17,186,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法	市場租金	每平方米每月 人民幣17元-人民幣54元 (每平方米每月人民幣35.5元)	市場租金越高， 公平值越高，反之亦然
			貼現率	7.75%-9.25% (8.5%)	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			年期收益率	5.0%-7.1% (6.05%)	年期收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	5.5%-7.3% (6.4%)	復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	5%-6.5% (5.75%)	資本化率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	終值租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然
物流設施— 在建	983,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還 的開發費用	市場租金	每平方米每月 人民幣23元-人民幣28元 (每平方米每月人民幣25.5元)	市場租金越高， 公平值越高，反之亦然
			貼現率	8.5%-9% (8.75%)	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	6.6%-7.1% (6.85%)	復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	5.75%-6.25% (6%)	資本化率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值租金增長率	4%	租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然
			估計完工成本	人民幣231,627,083元- 人民幣489,395,101元	估計成本越高， 公平值越低，反之亦然
			估計開發商利潤率	1%-10% (5.5%)	估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

8 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量資料(第三級)(續)

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (概率加權平均數)	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
	(人民幣千元)				
物流設施— 持作未來 開發的 租賃土地	1,230,000	貼現現金流量法/ 年期和復歸法， 並考慮未償還 的開發費用	市場租金	每平米每月 人民幣23元-人民幣41元 (每平米每月人民幣32元)	市場租金越高， 公平值越高，反之亦然
			貼現率	8%-8.5% (8.25%)	貼現率越高， 公平值越低，反之亦然
			復歸收益率	5.9%-7.1% (6.5%)	復歸收益率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值資本化率	5.25%-6% (5.63%)	資本化率越高， 公平值越低，反之亦然
			終值租金增長率	4%-5% (4.5%)	租金增長率越高， 公平值越高，反之亦然
			估計完工成本	人民幣142,800,000元- 人民幣291,564,943元	估計成本越高， 公平值越低，反之亦然
			估計開發商利潤率	5%-10% (7.5%)	估計利潤率越高， 公平值越低，反之亦然

不可觀察輸入數據之間存在相互關係。舉例而言，預期長期空置率可能對使用貼現現金流量分析產生終值的淨資本化率有影響。就在建投資物業或持作未來開發的租賃土地而言，增加用於強化物業功能的建築成本可能導致預期租值增加。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	787,374	550,556
於聯營公司餘下股份的公平值	66,786	148,243
注資聯營公司	5,290	—
分佔聯營公司除稅後利潤	9,920	88,575
年末	869,370	787,374

於聯營公司的投資

如下載列的聯營公司擁有僅由本集團直接持有的普通股組成之股本。

於二零二零年十二月三十一日於聯營公司的投資之性質：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權 權益比率	關係性質	計量方法
上海虹宇(a) 宇培物流資產管理十有限公司 (「管理十」)(b)	上海／中國	41%	聯營公司	權益
宇培物流資產管理十五有限公司 (「管理十五」)(c)	英屬維京群島	30%	聯營公司	權益
宇培物流資產管理十二有限公司 (「管理十二」)(d)	英屬維京群島	30%	聯營公司	權益
宇培天津物流資產管理有限公司 (「天津管理」)(e)	英屬維京群島	10%*	聯營公司	權益

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

於聯營公司的投資(續)

- * 本集團的表決權比例雖然低於20%，但是管理十二及天津管理董事會三名董事中的一名由本集團提名，本集團從而能夠對管理十二及天津管理施加重大影響，故將該等公司作為本集團聯營公司核算。
- (a) 上海虹宇由本集團子公司宇培安徽物流資產發展有限公司與外部第三方上海星朝投資管理有限公司及上海天卓投資管理有限公司於二零一五年三月成立，主要經營物流設施租賃並提供相關管理服務。
- (b) 本集團於二零一九年六月出售管理十的70%股份。於出售交易後，管理十成為本集團的聯營公司。管理十的主要業務為透過其100%控股子公司昆山宇載倉儲有限公司(「昆山宇載」)從事租賃及提供相關管理服務。
- (c) 本集團於二零一九年六月出售管理十五的70%股份。於出售交易後，管理十五成為本集團的聯營公司。管理十五的主要業務為透過其100%控股子公司南京宇培倉儲有限公司(「南京宇培」)從事租賃及提供相關管理服務。
- (d) 誠如附註26(a)所披露，本集團於二零二零年五月出售管理十二的90%股份。於出售交易後，管理十二成為本集團的聯營公司。管理十二的主要業務為透過其100%控股子公司惠州遠望科技產業園開發有限公司(「惠州遠望」)從事租賃及提供相關管理服務。
- (e) 誠如附註26(a)所披露，本集團於二零二零年六月出售天津管理的90%股份。於出售交易後，天津管理成為本集團的聯營公司。天津管理的主要業務為透過其100%控股子公司天津宇培物流有限公司(「天津宇培物流」)從事租賃及提供相關管理服務。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，並無發生與本集團在其聯營公司中的權益有關的任何或然負債。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要

(a) 上海虹宇於二零二零年十二月三十一日及於二零二零年採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

上海虹宇之資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	2,366	15,669
其他流動資產	97,640	17,746
流動資產總額	100,006	33,415
非流動資產	2,661,001	2,624,034
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	(30,000)	(49,800)
其他流動負債	(64,331)	(184,326)
流動負債總額	(94,331)	(234,126)
非流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	(768,912)	(546,563)
其他非流動負債	(436,329)	(422,228)
非流動負債總額	(1,205,241)	(968,791)
資產淨額	1,461,435	1,454,532

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

(a) 上海虹宇於二零二零年十二月三十一日及於二零二零年採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。(續)

上海虹宇之全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	35,230	41,552
銷售成本	(5,950)	(1,523)
行政及銷售開支	(221)	(1,790)
財務開支 — 淨額	(65,666)	(42,484)
其他收益 — 淨額	20,609	32
投資物業公平值收益 — 淨額	37,000	161,033
除所得稅前利潤	21,002	156,820
所得稅開支	(14,099)	(45,107)
年內稅後利潤	6,903	111,713
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	6,903	111,713

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

(b) 管理十於二零二零年十二月三十一日及於二零二零年採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

管理十之綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	7,791	5,623
其他流動資產	26,242	12,684
流動資產總額	34,033	18,307
非流動資產	595,893	604,357
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	(8,000)	(4,000)
其他流動負債	(20,082)	(21,949)
流動負債總額	(28,082)	(25,949)
非流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	(239,172)	(246,468)
其他非流動負債	(64,660)	(61,987)
非流動負債總額	(303,832)	(308,455)
資產淨額	298,012	288,260

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

(b) 管理十於二零二零年十二月三十一日及於二零二零年採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。(續)

管理十之綜合全面收益表概要

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	自二零一九年 六月五日至 二零一九年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
收入	26,386	11,369
銷售成本	(5,328)	(2,639)
行政及銷售開支	(9,843)	(122)
財務開支 — 淨額	(13,510)	(8,471)
其他開支 — 淨額	(401)	—
投資物業公平值收益 — 淨額	5,644	86,989
除所得稅前利潤	2,948	87,126
所得稅開支	(543)	(21,839)
期內稅後利潤	2,405	65,287
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	2,405	65,287

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

(c) 管理十五於二零二零年十二月三十一日及於二零二零年採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

管理十五之綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產		
現金及現金等價物	868	43,805
其他流動資產	16,760	13,055
流動資產總額	17,628	56,860
非流動資產總額	594,916	548,272
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	(20,000)	(14,000)
其他流動負債	(27,072)	(14,202)
流動負債總額	(47,072)	(28,202)
非流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	(171,000)	(191,000)
其他非流動負債	(37,006)	(37,471)
非流動負債總額	(208,006)	(228,471)
資產淨額	357,466	348,459

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

(c) 管理十五於二零二零年十二月三十一日及於二零二零年採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。(續)

管理十五之綜合全面收益表概要

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	自二零一九年 六月十四日至 二零一九年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
收入	1,456	—
銷售成本	(1,515)	(9)
行政及銷售開支	(3,202)	(79)
財務(開支)/收入 — 淨額	(11,136)	90
投資物業公平值收益 — 淨額	12,469	103,059
除所得稅前利潤	(1,928)	103,061
所得稅開支	648	(25,771)
期內稅後利潤	(1,280)	77,290
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	(1,280)	77,290

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

- (d) 管理十二於二零二零年十二月三十一日及自出售日二零二零年五月二十七日起至二零二零年十二月三十一日止期間採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

管理十二之綜合資產負債表概要

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	9,416
其他流動資產	3,628
流動資產總額	13,044
非流動資產總額	681,721
流動負債	
金融負債(不包括貿易應付款項)	(2,188)
其他流動負債	(7,956)
流動負債總額	(10,144)
非流動負債	
金融負債(不包括貿易應付款項)	(216,578)
其他非流動負債	(86,750)
非流動負債總額	(303,328)
資產淨額	381,293

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

- (d) 管理十二於二零二零年十二月三十一日及自出售日二零二零年五月二十七日起至二零二零年十二月三十一日止期間採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。(續)

管理十二之綜合全面收益表概要

	於二零二零年 五月二十七日起 至二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入	18,189
銷售成本	(3,992)
行政及銷售開支	(1,372)
財務開支 — 淨額	(11,066)
其他收益 — 淨額	28
投資物業公平值收益 — 淨額	35,400
除所得稅前利潤	37,187
所得稅開支	(10,013)
期內稅後利潤	27,174
其他全面收益	—
期內全面收益總額	27,174

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

- (e) 天津管理於二零二零年十二月三十一日及自出售日二零二零年六月二日起至二零二零年十二月三十一日止期間採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。

天津管理之綜合資產負債表概要

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	22,145
其他流動資產	11,896
流動資產總額	34,041
非流動資產總額	616,296
流動負債	
金融負債(不包括貿易應付款項)	(2,050)
其他流動負債	(10,902)
流動負債總額	(12,952)
非流動負債	
金融負債(不包括貿易應付款項)	(202,983)
其他非流動負債	(80,320)
非流動負債總額	(283,303)
資產淨額	354,082

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

- (e) 天津管理於二零二零年十二月三十一日及自出售日二零二零年六月二日起至二零二零年十二月三十一日止期間採用權益法列賬之財務資料概要載列如下。(續)

天津管理之綜合全面收益表概要

	自二零二零年 六月二日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
收入	23,968
銷售成本	(2,774)
行政及銷售開支	(1,365)
財務開支 — 淨額	(8,095)
其他收益 — 淨額	1
投資物業公平值收益 — 淨額	41,339
除所得稅前利潤	53,074
所得稅開支	(12,730)
期內除稅後利潤	40,344
其他全面收益	—
期內全面收益總額	40,344

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

9 採用權益法列賬之投資(續)

財務資料概要之對賬

	截至二零二零年十二月三十一日 止年度			自出售日至 二零二零年十二月三十一日 期間	
	上海虹宇 人民幣千元	管理十 人民幣千元	管理十五 人民幣千元	管理十二 人民幣千元	天津管理 人民幣千元
年／期初資產淨值	1,454,532	288,260	348,459	—	—
自成為本集團聯營公司之 日資產淨值之公平值	—	—	—	354,119	313,738
股東注資	—	7,347	10,287	—	—
年度／期間利潤／(虧損)	6,903	2,405	(1,280)	27,174	40,344
年／期末資產淨值	1,461,435	298,012	357,466	381,293	354,082
持股百分比	41%	30%	30%	10%	10%
佔聯營公司之權益	599,188	89,404	107,240	38,129	35,408
賬面值	599,188	89,404	107,240	38,129	35,408

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度		自出售日至 二零一九年十二月三十一日 期間	
	上海虹宇 人民幣千元	管理十 人民幣千元	管理十五 人民幣千元	管理十五 人民幣千元
年／期初資產淨值	1,342,819	—	—	—
自成為本集團聯營公司之 日資產淨值之公平值	—	—	222,973	271,169
年度／期間利潤	111,713	—	65,287	77,290
年／期末資產淨值	1,454,532	—	288,260	348,459
持股百分比	41%	—	30%	30%
佔聯營公司之權益	596,358	—	86,478	104,538
賬面值	596,358	—	86,478	104,538

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅

遞延稅項負債之分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 12個月後收回之遞延稅項負債	(2,103,557)	(1,997,720)
— 12個月內收回之遞延稅項負債	(499)	(466)
	(2,104,056)	(1,998,186)

遞延收入負債總變動如下：

	遞延所得稅負債 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	(1,759,911)
會計政策變更 — 國際財務報告準則第16號	8,811
於二零一九年一月一日	(1,751,100)
於綜合全面收益表支銷(附註30)	(259,749)
出售子公司(附註26(a))	12,663
於二零一九年十二月三十一日	(1,998,186)
於綜合全面收益表支銷(附註30)	(242,798)
出售子公司(附註26(a))	136,928
於年末	(2,104,056)

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及負債變動(未考慮於同一稅務司法管轄區內的結欠抵銷)如下：

遞延稅項資產	股份支付 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	5,687	49,435	1,465	—	56,587
會計政策變更－國際財務報告準則第16號	—	—	—	8,811	8,811
於二零一九年一月一日	5,687	49,435	1,465	8,811	65,398
於綜合全面收益表貸記／(支銷)(附註30)	(2,264)	5,784	338	9,043	12,901
於二零一九年十二月三十一日	3,423	55,219	1,803	17,854	78,299
於綜合全面收益表(支銷)／貸記(附註30)	(2,519)	(11,346)	380	7,528	(5,957)
於二零二零年十二月三十一日	904	43,873	2,183	25,382	72,342

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

10 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債	發行商業按揭					總計 人民幣千元
	政府補助 人民幣千元	以直線法計算 的租賃收入 人民幣千元	投資物業 公平值收益 人民幣千元	支持證券的 擔保費用 人民幣千元		
於二零一九年一月一日	(24,582)	(3,713)	(1,788,203)	—		(1,816,498)
於綜合全面收益表支銷(附註30)	(1,559)	(1,044)	(270,047)	—		(272,650)
分類為持作出售的負債	—	—	(37,586)	—		(37,586)
出售子公司(附註26(a))	—	—	50,249	—		50,249
於二零一九年十二月三十一日	(26,141)	(4,757)	(2,045,587)	—		(2,076,485)
於二零二零年一月一日	(26,141)	(4,757)	(2,045,587)	—		(2,076,485)
於綜合全面收益表支銷(附註30)	(1,545)	(1,388)	(228,369)	(5,539)		(236,841)
出售子公司(附註26(a))	—	—	136,928	—		136,928
於二零二零年十二月三十一日	(27,686)	(6,145)	(2,137,028)	(5,539)		(2,176,398)

因應稅項虧損之遞延所得稅資產會就未來應課稅利潤很有可能變現時作出確認。本集團尚未就將來可沖抵應納稅收入的人民幣159,095,000元(二零一九年：人民幣196,207,000元)虧損確認遞延所得稅資產人民幣39,774,000元(二零一九年：人民幣49,052,000元)。總額達人民幣21,532,000元、人民幣22,534,000元、人民幣28,708,000元、人民幣36,857,000元及人民幣49,464,000元的虧損將分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年到期(二零一九年：總額達人民幣45,719,000元、人民幣35,730,000元、人民幣30,175,000元、人民幣35,158,000元及人民幣49,426,000元的虧損將分別於二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年到期)。稅項虧損人民幣18,489,000元(二零一九年：人民幣8,941,000元)已於二零二零年到期。

由於子公司並未打算於可見未來分派股息，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團尚未確認其子公司累計未分派利潤的遞延稅項負債。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

11 長期貿易及其他應收款項及長期預付款

(a) 長期貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
長期貿易應收款項		
應收第三方租金收入款項	44,949	21,111
應收關聯方租金收入款項(附註37(f))	33,455	6,583
減：應收租金收入款項流動部分(附註12(a))	(55,824)	(10,528)
	22,580	17,166
長期其他應收款項		
購回資產支持票據的長期應收利息	4,338	—
	26,918	17,166

(b) 長期預付款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅以外的預付稅款	231,528	206,571
建築成本預付款	100,408	230,093
長期預付開支	14,558	14,667
	346,494	451,331

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

12 貿易及其他應收款項及預付款

(a) 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方租金收入款項(i)	24,483	8,638
應收關聯方租金收入款項(i)	31,341	1,890
	55,824	10,528
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金(ii)	44,954	38,304
其他應收關聯方款項(附註37(f))	27,198	34,449
其他應收搬遷補償(附註26(b))	36,029	—
其他應收出售子公司之未支付代價	7,200	12,217
其他應收其他第三方款項	2,790	3,024
	118,171	87,994
減：貿易應收款項減值撥備(附註3.1(b))	(2,112)	(589)
其他應收款項減值撥備(附註3.1(b))	(6,622)	(6,622)
	(8,734)	(7,211)
	165,261	91,311

(i) 於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣21,513,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣852,000元)(附註19)質押作銀行借款的抵押品。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，保證按金人民幣4,400,000元(二零一九年十二月三十一日：零)(附註19)乃支付予若干其他金融機構作為借款抵押品。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的流動部分之公平值接近其賬面值。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

12 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(a) 貿易及其他應收款項(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，根據本集團有權回收租金收入之日計算貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30日以內	19,153	8,171
31日至90日	17,535	1,224
91日至365日	17,995	685
超過365日	1,141	448
	55,824	10,528

於報告日的最高信貸風險即為上述應收款項各個類別之賬面值。本集團並未持有任何抵押品作為該等欠款的擔保。

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，自初步確認起就所有貿易應收款項使用存續期的預期虧損撥備。就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。此舉導致虧損撥備於二零一九年及二零二零年十二月三十一日增加。有關撥備計算、貿易減值及其他應收款項的資料及本集團面臨的信貸風險列示於附註3.1(b)。

(b) 預付款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅以外的預付稅款的即期部分	87,677	73,455
資產支持票據的預付利息	11,733	—
預付公用設施費	9,881	15,641
預付所得稅	2,200	1,926
	111,491	91,022

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

13 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
即期	—	146,975
非即期	312,539	111,973
	312,539	258,948
年初	258,948	347,513
添置	308,940	126,307
於損益中確認的公平值變動淨值(附註26)	3,020	(6,440)
貨幣換算差額	822	13,832
結算	(259,191)	(222,264)
年末	312,539	258,948

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，透過損益按公平值列賬之金融資產指以港元計值本金額為145,000,000港元的第三方發行的優先票據及以美元計值本金額為18,500,000美元的第三方發行的優先票據。於二零一九年十二月三十一日，18,500,000美元及20,000,000港元的到期日為一年內，而125,000,000港元的到期日為一年後。

於二零二零年四月，本集團提早贖回所有該等優先票據，虧損為人民幣579,000元。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，透過損益按公平值列賬之金融資產指本集團於一家有限合夥Perfect Bliss Investment Fund LP(「Perfect Bliss Fund」)之投資。

根據獲豁免有限合夥協議，本集團透過其全資子公司認購於Perfect Bliss Fund的有限合夥權益，總投資額為45,032,000美元(相當於約人民幣308,940,000元)，佔於Perfect Bliss Fund總注資額171,377,000美元權益26.28%。本集團亦透過其全資子公司認購Perfect Bliss Fund一般合夥人New Bliss International Limited的30%股權。

於二零二零年十二月三十一日，Perfect Bliss Fund的投資組合主要指土地使用權及位於中國上海的工業樓宇，該等樓宇由Perfect Bliss Fund的全資子公司擁有。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

13 透過損益按公平值列賬之金融資產(續)

除非一般合夥人根據合夥協議之條款提前終止，否則Perfect Bliss Fund擁有十年合夥期限。

於二零二零年十二月三十一日的透過損益按公平值列賬之金融資產乃根據Perfect Bliss Fund有關投資組合的資產淨值釐定，主要包括投資物業及其他流動資產及負債。投資物業乃根據由專業估值師進行的估值，使用貼現現金流量法參考基於重大不可觀察輸入數據(包括尚未支付物業成本、市場租金、租金增長率、資本化率及貼現率等)所作的預測按公平值列賬。剩餘流動資產及負債的公平值相等於其賬面值。

14 現金及現金等價物和受限制現金

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行和手頭現金	1,369,087	1,496,430
減：受限制現金		
— 流動(i)	(300,057)	(12,043)
— 非流動(ii)	(35,677)	(318,056)
現金及現金等價物	1,033,353	1,166,331

(i) 於二零二零年十二月三十一日，銀行持有人民幣57,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,043,000元)之受限制存款，作為建築按金之用，以及銀行持有人民幣300,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)之受限制存款，作為長期銀行借款即期份額之抵押(附註19)。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，銀行持有人民幣5,051,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,016,000元)之受限制存款，作為建築按金，銀行持有人民幣2,126,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,040,000元)之建築工人費用之受限制存款及銀行持有人民幣28,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)之受限制存款，作為長期銀行借款之抵押(附註19)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

14 現金及現金等價物和受限制現金(續)

銀行和手頭現金以如下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	1,157,297	1,243,750
美元	9,417	85,319
港元	202,373	167,361
	1,369,087	1,496,430

15 股本及溢價

(a) 法定股份

	法定股份數目
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	8,000,000,000
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	8,000,000,000

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

15 股本及溢價(續)

(b) 已發行股份

	已發行				總計 人民幣千元
	股份數目	普通股 人民幣千元	庫務股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	3,245,277,999	1,325	—	6,458,982	6,460,307
僱員購股權計劃					
— 行使購股權(附註18)	2,491,000	1	—	7,264	7,265
購回股份(i)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份(i)	(13,576,000)	(6)	25,183	(25,177)	—
於二零一九年 十二月三十一日	3,234,192,999	1,320	—	6,441,069	6,442,389
於二零二零年一月一日	3,234,192,999	1,320	—	6,441,069	6,442,389
僱員購股權計劃					
— 行使購股權(附註18)	5,670,000	2	—	18,133	18,135
購回股份(ii)	—	—	(97,533)	—	(97,533)
可換股債券轉換(附註20)	14,420,059	6	—	49,543	49,549
於二零二零年 十二月三十一日	3,254,283,058	1,328	(97,533)	6,508,745	6,412,540

- (i) 本公司自二零一九年一月十七日至二零一九年一月二十五日透過香港聯合交易所有限公司購回其本身13,576,000股普通股。就購回股份支付的總額為人民幣25,183,000元，且已自股東權益中扣除。本公司於二零一九年二月八日註銷該等股份。股本及股份溢價金額亦相應減少。
- (ii) 根據董事會於二零二零年三月三十一日批准的二零二零年股份獎勵計劃，本公司可不時全權酌情挑選選定參與者，並向選定參與者授出股份獎勵，該獎勵乃以匯聚信託有限公司(「信託人」)根據本公司與信託人於二零二零年三月三十一日訂立之協議將認購之新股份或所購買之現有股份支付。截至二零二零年十二月三十一日，信託人(代表本公司)已購回36,513,000股普通股，總額為人民幣97,533,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

16 留存盈利

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	3,980,187
會計政策變更 — 國際財務報告準則第16號	(26,432)
會計政策變更 — 功能貨幣變更(附註2.1.1(c))	672,102
於二零一九年一月一日(經重列)	4,625,857
年內利潤	257,192
撥往法定儲備金(附註17)	(2,287)
於二零一九年十二月三十一日	4,880,762
年內利潤	22,835
撥往法定儲備金(附註17)	(3,590)
於二零二零年十二月三十一日	4,900,007

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

17 其他儲備金

	重組儲備 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	股份支付 人民幣千元	權益持有人的 視作注資 人民幣千元	外幣換算 差額 人民幣千元 經重列	總計 人民幣千元 經重列
於二零一八年十二月三十一日	10,461	6,430	17,991	139,716	176	174,774
會計政策變更						
— 功能貨幣變更 (附註2.1.1(c))	—	—	—	—	(672,102)	(672,102)
於二零一九年一月一日(經重列)	10,461	6,430	17,991	139,716	(671,926)	(497,328)
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值(附註18)	—	—	(578)	—	—	(578)
— 行使購股權	—	—	(3,722)	—	—	(3,722)
撥往法定儲備金(附註16)(i)	—	2,287	—	—	—	2,287
外幣換算差額	—	—	—	—	73,897	73,897
非控股權益的視作注資	—	—	—	16,720	—	16,720
於二零一九年十二月三十一日 (經重列)	10,461	8,717	13,691	156,436	(598,029)	(408,724)
於二零一九年十二月三十一日 (經重列)	10,461	8,717	13,691	156,436	(598,029)	(408,724)
僱員購股權計劃						
— 行使購股權	—	—	(10,079)	—	—	(10,079)
撥往法定儲備金(附註16)(i)	—	3,590	—	—	—	3,590
外幣換算差額	—	—	—	—	(132,167)	(132,167)
於二零二零年十二月三十一日	10,461	12,307	3,612	156,436	(730,196)	(547,380)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

17 其他儲備金(續)

- (i) 根據中國《公司法》及部分中國子公司的公司章程，在資金達到註冊股本的50%以前，中國子公司須將各年淨利潤(抵銷前年虧損後)的10%撥往法定盈餘公積金；撥往法定盈餘公積金後，經各個權益持有人批准後，中國子公司可將利潤撥往任意盈餘公積金。

法定及任意盈餘公積金須在股息分派前撥付給權益持有人。該等儲備金僅可用於彌補前年虧損、擴大生產經營或增加各公司的資本。中國實體可將各自的法定盈餘公積金轉為繳入的資本，惟須該等轉讓後的法定盈餘公積金結欠不得少於註冊資本的25%。

18 股份支付

於二零一六年三月十日，本公司採納購股權計劃，董事會據此向董事、僱員、管理人員及高級僱員以及董事會認為將向本集團出資或已經出資的其他人士授予認購本公司股份的期權。

根據購股權計劃，本公司於二零一六年三月二十一日及二零一六年三月二十八日向若干董事和僱員授予可認購合計989股股份的期權，其後於二零一六年七月十五日進行每1股換16,000股的股份拆細後，該股份數目自動調整為15,824,000股。該等期權擁有5年的合約性期權期限。本集團概無法律或推定責任以現金回購或結算期權。該等期權可在最多3年期內分批授予。

該等期權在以下期限內可行使，而在此期間僱員仍受本集團聘用。

- (i) 上市第一週年行使30%；
- (ii) 上市第二週年行使30%；
- (iii) 上市第三週年行使40%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

18 股份支付(續)

行使購股權數目及相關加權平均行使價之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	每股股份港元 平均行使價	購股權數目	每股股份港元 平均行使價	購股權數目
於一月一日	1.625	7,542,200	1.625	11,096,200
已行使(附註15)	1.625	(5,670,000)	1.625	(2,491,000)
於年內沒收	1.625	—	1.625	(1,063,000)
於十二月三十一日	1.625	1,872,200	1.625	7,542,200

於年末尚未行使之購股權有以下到期日及行使價：

授出日期	到期日	每股股份港元 平均行使價	於十二月三十一日的 購股權數目	
			二零二零年	二零一九年
二零一六年三月二十一日	二零二一年三月二十一日	1.625	200	4,947,200
二零一六年三月二十八日	二零二一年三月二十八日	1.625	1,872,000	2,595,000
			1,872,200	7,542,200

採用二項式模型計算，於授予日期根據購股權計劃授出的購股權公平值總額約為33,708,000港元(相當於人民幣28,087,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

18 股份支付(續)

	於二零一六年三月二十一日及 二零一六年三月二十八日 授出
行使價	1.625港元
預計波動率	47.62%
預計股息收益率	0.00%
無風險利率	0.90%

預期波動率乃經計算與本集團業務類似的上市公司價格的歷史波動後予以釐定。預期股息收益率乃由董事基於本集團預期未來表現及股息政策釐定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度於綜合全面收益表內扣除的購股權貸記金額為645,000港元，相當於人民幣578,000元(附註28)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	3,321,126	4,075,632
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	1,387,676	—
— 以若干子公司股權抵押(c)	—	50,000
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	1,066,083	2,790,063
來自其他金融機構的長期借款		
— 以資產及若干子公司股權抵押(f)	350,070	—
資產支持中期票據(「資產支持票據」)		
— 以資產抵押(g)	448,160	448,272
商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)		
— 以資產抵押(h)	477,840	—
	7,050,955	7,363,967
減：於一年內到期的長期銀行借款	(675,074)	(446,404)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(72,521)	—
於一年內到期的優先票據	(91,912)	(1,673,447)
於一年內到期的資產支持票據	(415)	(554)
	6,211,033	5,243,562

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期		
短期銀行借款		
— 無抵押(d)	50,000	20,000
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押(a)	544,378	446,404
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	130,696	—
優先票據的即期部分		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	91,912	1,673,447
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 以資產及若干子公司股權抵押(f)	72,521	—
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(g)	415	554
	889,922	2,140,405
借款總額	7,100,955	7,383,967

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣2,217,349,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,514,085,000元)中尚未提取的借款金額人民幣717,978,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣376,500,000元)由本集團金額為人民幣8,723,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,029,000,000元)的投資物業(附註8)作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣298,320,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣298,620,000元)由本集團金額為人民幣300,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)的受限制存款作抵押(附註14)。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣487,647,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣190,661,000元)中尚未提取的借款金額人民幣11,500,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣1,562,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣684,000,000元)的投資物業(附註8)、金額為人民幣10,313,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣370,000元)的貿易應收款項(附註12)及借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押)作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣253,654,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣72,266,000元)由本集團金額為人民幣715,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣341,000,000元)的投資物業(附註8)、金額為人民幣352,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣300,000元)的貿易應收款項(附註12)、借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押)及本集團金額為人民幣20,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)的受限制存款作抵押(附註14)。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣64,156,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣508,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註8)及本集團金額為人民幣8,500,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的受限制存款作抵押(附註14)。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣913,473,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣2,001,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註8)及本集團於若干子公司的股權(二零一九年十二月三十一日：零)作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣474,203,000元(二零一九年十二月三十一日：零)中尚未提取的借款金額人民幣29,200,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣1,311,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註8)、金額為人民幣685,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的貿易應收款項(附註12)、借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：零)及本集團於若干子公司的股權(二零一九年十二月三十一日：零)作抵押。

- (c) 於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣50,000,000元由本集團於若干子公司的股權作抵押。銀行借款於二零二零年償還。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

- (d) 於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣50,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,000,000元)沒有抵押。
- (e) 於二零一七年八月八日、二零一七年九月十四日及二零一七年十二月二十八日，本公司分別發行本金額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一七年票據」)，及其總金額合計為300,000,000美元，已於二零二零年八月八日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一七年票據按年利率8%計息，且每半年支付一次。

於二零一九年九月五日，本公司宣佈本公司按交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈將二零一七年票據交換為發行新票據的要約(「二零一九年交換要約」)。二零一九年交換要約於二零一九年九月二十五日完成，本公司發行本金總額為162,475,000美元的交換票據(「二零一九年交換票據」)。二零一九年交換票據由本集團若干子公司提供擔保作抵押。二零一九年交換票據將於二零二一年九月二十五日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外，按年利率8.75%計息，且每半年支付一次。

於二零二零年十一月五日，本公司進一步宣佈本公司按交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈將二零一九年票據交換為發行新票據的要約(「二零二零年交換要約」)。二零二零年交換要約於二零二零年十一月十八日完成，本公司發行本金總額為150,000,000美元的新交換票據(「二零二零年交換票據」)。二零二零年交換票據由本集團若干子公司提供擔保作抵押。二零二零年交換票據將於二零二二年十一月十八日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外，按年利率8.75%計息，且每半年支付一次。

於二零二零年八月八日，本公司以139,200,000美元贖回二零一七年票據的剩餘本金。

於二零一八年十一月三十日，本公司發行本金額為104,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一八年十一月票據」)。二零一八年十一月票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一八年十一月票據將於二零二零年十一月三十日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外，按年利率10.5%計息，且每半年支付一次。

於二零二零年十一月三十日，本公司已贖回二零一八年十一月票據。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

- (f) 於二零二零年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣350,070,000元(二零一九年十二月三十一日：零)由本集團金額為人民幣874,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註8)、金額為人民幣4,698,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的貿易應收款項(附註12)、借款期間出租投資物業所產生的租金收入、金額為人民幣4,400,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的保證按金(附註12)及本集團於若干子公司的股權(二零一九年十二月三十一日：零)作抵押。
- (g) 於二零一九年六月二十四日，本公司子公司—上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)發行資產支持票據，本金額為人民幣650,000,000元，其中人民幣200,000,000元由上海宇培購回。資產支持票據的借款人為本集團的兩家項目子公司，其金額為人民幣1,497,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,463,000,000元)的投資物業(附註8)，金額為人民幣888,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣182,000元)的貿易應收賬款(附註12)，以及資產支持票據質押作資產支持票據的抵押品期間，出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：由租金收入作抵押)。上海宇培及本公司亦為資產支持票據提供擔保。資產支持票據將於二零三七年六月二十四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。資產支持票據將自二零一九年六月二十四日起(包括該日)按年利率7.3%計息，且按季度支付本金和利息。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

- (h) 於二零二零年八月七日，本公司子公司—上海宇培發行本金額為人民幣530,000,000元的商業按揭支持證券，其中人民幣30,000,000元已獲上海宇培贖回。商業按揭支持證券的借款人為本集團的兩家項目子公司，其金額為人民幣1,070,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的投資物業(附註8)，金額為人民幣4,577,000元(二零一九年十二月三十一日：零)的貿易應收賬款(附註12)，以及商業按揭支持證券質押作商業按揭支持證券的抵押品期間，出租投資物業所產生的租金收入(二零一九年十二月三十一日：零)。上海宇培及本公司亦為商業按揭支持證券提供擔保。商業按揭支持證券將於二零三八年五月四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。商業按揭支持證券按年利率4.15%計息，且按季度支付本金和利息。

由於貼現影響不大，故即期及非即期借款的公平值等於其賬面值。公平值乃基於使用根據借款(具有類似信貸風險)的借款利率得出的比率貼現現金流量得出，符合第三級公平值等級分類。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的借款之賬面值以如下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	5,923,949	4,593,904
美元	1,177,006	2,790,063
	7,100,955	7,383,967

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
浮動利率：		
— 超過一年到期	717,978	376,500
	717,978	376,500
固定利率：		
— 超過一年到期	40,700	—
	758,678	376,500

誠如上文所披露，該等未提取的借款融資由本集團的投資物業作抵押。

本公司已安排將該等融資用於為興建投資物業提供資金。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團已償還的借款如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	889,922	2,140,405
一至兩年	2,009,408	1,820,148
二至五年	1,713,998	1,684,444
超過五年	2,487,627	1,738,970
	7,100,955	7,383,967

於二零二零年十二月三十一日，借款人民幣3,467,344,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,741,862,000元)按固定利率計息，而其餘借款按浮動利率計息。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

19 借款(續)

於年末，本集團借款承擔之利率變動風險以及合約重訂價格日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
六個月或以下	1,413,302	1,537,434
六至十二個月	2,713,174	2,696,923
一至五年	2,030,558	2,256,211
超過五年	943,921	893,399
	7,100,955	7,383,967

本集團於結算日的借款加權平均利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
人民幣	5.9%	6.0%
美元	11.2%	10.1%

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 可換股債券

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
於一月一日	996,259	—
發行(i)	657,025	975,034
轉換(ii)	(49,549)	—
利息付款	(66,800)	(34,608)
貨幣換算差額	(102,524)	18,101
公平值變動	802,092	37,732
於十二月三十一日	2,236,503	996,259

- (i) 於二零一九年六月二十六日，本公司發行以港元計值本金額為1,109,000,000港元的可換股債券(「二零一九年可換股債券」)。二零一九年可換股債券由本集團若干子公司提供的擔保作抵押。二零一九年可換股債券將於二零二四年六月二十六日到期，惟根據其條款提早贖回、兌換或購買及註銷則除外。二零一九年可換股債券於二零一九年十二月二十六日起按年利率6.95%計息，於每年的六月二十六日及十二月二十六日每半年支付一次。

Berkeley Asset Holding Ltd(「Berkeley Asset」)，為本公司的主要股東，由RRJ Capital Master Fund II, L.P.全資擁有，於二零一九年可換股債券發行日期認購本金額為589,000,000港元的二零一九年可換股債券(附註37(c))。

於二零二零年十一月二十三日，本公司發行以港元計值本金額為775,050,000港元的可換股債券(「二零二零年可換股債券」)。二零二零年可換股債券由本集團若干子公司提供的擔保作抵押。二零二零年可換股債券將於二零二五年十一月二十三日到期，惟根據其條款提早贖回、兌換或購買及註銷則除外。二零二零年可換股債券於二零二一年五月二十三日起按年利率6.95%計息，於每年的五月二十三日及十一月二十三日每半年支付一次。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 可換股債券(續)

- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零一九年可換股債券部分已按換股價3.19港元轉換為14,420,059股本公司普通股。股本及溢價增加總額為人民幣49,549,000元(附註15(b))，其乃基於各換股日期已轉換的二零一九年可換股債券的公平值。

本集團已將二零二零年及二零一九年可換股債券指定為透過損益按公平值列賬的金融負債。二零二零年及二零一九年可換股債券最初及隨後按公平值計量，公平值的任何變動在其產生期內於綜合全面收益表確認。

二零二零年及二零一九年可換股債券於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值估值乃由獨立外聘估值師進行。

估值師採納柏力克—舒爾斯模型框架及多元資產蒙特卡羅模擬法釐定二零二零年及二零一九年可換股債券的公平值。估值方法中所使用的主要輸入數據如下所示：

	於十二月三十一日		
	二零二零年		二零一九年
	二零一九年 可換股債券	二零二零年 可換股債券	二零一九年 可換股債券
換股價	3.19港元	3.19港元	3.19港元
股價	4.54港元	4.54港元	3.03港元
股價波幅	34.18%	35.35%	37.73%
平均成交量加權平均價(「成交量加權平均價」)	4.43港元	4.43港元	3.00港元
成交量加權平均價波幅	30.53%	32.54%	34.70%
票息率	6.95%	6.95%	6.95%
實際利率	35.62%	35.34%	18.76%
預計股息收益率	0.00%	0.00%	0.00%
無風險利率	0.38%	0.47%	1.98%

於二零二零年十二月三十一日，二零一九年可換股債券公平值為1,521,279,000港元(相等於人民幣1,280,370,000元)。

根據管理層的估計，如估值模型中使用的實際利率高於／低於5%，則二零一九年可換股債券於二零二零年十二月三十一日的賬面值將減少約人民幣2,267,000元或增加約人民幣2,712,000元。根據管理層的估計，如估值模型中使用的股價波幅和成交量加權平均價波幅上下波動5%，則二零二零年十二月三十一日的二零一九年可轉換債券的賬面值將增加約人民幣1,067,000元或減少約人民幣178,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

20 可換股債券(續)

(ii) (續)

於二零二零年十二月三十一日，二零二零年可換股債券公平值為1,136,036,000港元(相等於人民幣956,133,000元)。

根據管理層的估計，如估值模型中使用的實際利率高於／低於5%，則二零二零年可換股債券於二零二零年十二月三十一日的賬面值將減少約人民幣4,205,000元或增加約人民幣4,407,000元。根據管理層的估計，如估值模型中使用的股價波幅和成交量加權平均價波幅上下波動5%，則二零二零年十二月三十一日的二零二零年可轉換債券的賬面值將增加約人民幣3,709,000元或減少約人民幣3,301,000元。

21 遞延收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	—	—
添置	19,600	10,000
於綜合全面收益表貸記(附註25)	(19,600)	(10,000)
於十二月三十一日	—	—

這主要表示從中國某些市政府接受的作為本集團投資物業的工程獎勵之政府補助。

22 長期應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付第三方的租金按金	45,637	34,215
應付關聯方的租金按金(附註37(f))	21,361	16,728
建築按金	9,013	26,713
	76,011	77,656

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

23 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
應付建築成本	110,924	166,896
應付第三方的租金按金及其他按金	54,089	26,194
來自第三方的預付租金	21,431	20,352
應付關聯方的租金按金(附註37(f))	32,574	29,057
應計經營開支	28,972	20,542
應付利息	28,031	78,820
來自關聯方的墊款(附註37(f))	23,295	—
其他應付稅項	26,675	24,343
應付僱員福利	11,209	11,396
來自關聯方的預付租金(附註37(f))	11,012	22,289
合約終止補償	4,000	—
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	3,330	9,699
應付土地使用權佣金	2,367	11,342
與發行可換股債券有關的應付佣金及其他開支	2,127	—
其他	468	—
	360,504	420,930

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，根據本集團負有義務支付建築成本之日計算應付建築成本的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	103,553	142,108
一年至兩年	5,139	23,474
超過兩年	2,232	1,314
	110,924	166,896

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

24 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金收入	550,008	546,001
提供物業管理服務所得收入(a)	247,516	164,908
其他	1,113	1,597
	798,637	712,506

(a) 尚未履行的物業管理服務

下表列示相關長期合約產生的物業管理服務的尚未履行的履約責任。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分配至於十二月三十一日部分或悉數尚未履行的 長期物業管理服務的交易價格總額	923,635	447,782

管理層預計，分配至截至二零二零年十二月三十一日尚未履行合約的交易價格約32%將於二零二一年確認為收入，及約23%將於二零二二年確認為收入。剩餘約45%將於自二零二二年起財政年度確認。上文所披露的金額並未計入受限制可變代價。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

24 收入(續)

(b) 合約負債

本集團已確認以下與收入有關的合約負債：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	12,804	7,937

(i) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前報告期就結轉合約負債確認的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入於年初合約負債結餘的已確認收益		
— 物業管理服務	7,937	7,070

25 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產相關政府補助(附註21)	19,600	10,000
收入相關政府補助	7,257	7,246
其他	582	1,914
	27,439	19,160

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

26 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)	319,147	(133,328)
出售子公司之收益(a)	72,448	7,604
子公司搬遷之收益(b)	38,029	—
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	277	(3)
捐贈	(240)	(650)
透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益／(虧損)(附註13)	3,020	(6,440)
合約終止補償	(3,148)	(958)
其他	(490)	(143)
	429,043	(133,918)

(a) 出售子公司

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已收或應收代價：		
出售總代價	601,072	350,583
於聯營公司餘下股份的公平值	66,785	146,992
減：出售資產淨值的賬面值	(595,409)	(489,971)
除所得稅前出售收益	72,448	7,604
資本利得稅	(35,335)	(11,907)
除所得稅後出售收益／(虧損)	37,113	(4,303)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

26 其他收益／(虧損) — 淨額(續)

(a) 出售子公司(續)

根據本公司於二零一八年八月與LaSalle Investment Management Asia Pte. Ltd. (「LaSalle」)訂立的合作框架協議，本公司透過其子公司(作為「賣方」)與LaSalle的聯屬實體Lao V CN Holding III Pte. Ltd (作為「買方」)於二零一八年十一月九日及二零一九年五月二十九日分別訂立買賣協議(「該等買賣協議」)。根據該等買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意分別以人民幣122,251,000元及人民幣217,950,000元的現金代價購買管理十及管理十五已發行股份總數的70%。出售事項分別於二零一九年六月五日及二零一九年六月十四日完成。

於二零二零年三月二十六日，賣方及買方訂立股份購買協議，據此賣方已同意出售，而買方已同意分別按現金代價人民幣318,707,000元及人民幣282,364,000元購買管理十二及天津管理全部已發行股份之90%。出售事項已分別於二零二零年五月二十七日及二零二零年六月二日完成。

於出售日期子公司的資產及負債的賬面值(剔除公司內部交易後)為：

	於出售日期	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	96	9
投資物業	1,140,000	828,044
長期預付款	7,648	2,734
貿易及其他應收款項	3,080	33,845
預付款	5,023	47,226
現金及現金等價物	8,078	13,700
受限制現金	30,000	—
資產總額	1,193,925	925,558
借款	(310,232)	(339,090)
遞延所得稅負債	(136,928)	(50,249)
貿易及其他應付款項	(146,512)	(46,248)
長期應付款項	(4,802)	—
即期所得稅	(42)	—
負債總額	(598,516)	(435,587)
資產淨值	595,409	489,971

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

26 其他收益／(虧損) — 淨額(續)

(a) 出售子公司(續)

與出售子公司有關的現金流量為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已收或應收代價		
出售總代價	601,071	350,583
減：未支付代價	(3,000)	(12,217)
已收總代價	598,071	338,366
減：於出售日期出售的子公司的現金及受限制現金	(38,078)	(13,700)
年內出售子公司所得款項淨額	559,993	324,666
加：年內已收過往年度出售事項代價	8,017	—
	568,010	324,666

(b) 子公司搬遷

於二零二零年九月十八日，本集團子公司濟南宇培倉儲服務有限公司(「濟南宇培」)與濟南政府訂立臨時搬遷補償協議，並於二零二一年三月二十四日訂立最終協議(「搬遷補償協議」)。根據搬遷補償協議，政府同意就濟南宇培搬遷補償合共人民幣386,029,000元，其中人民幣342,000,000元補償予出售投資物業而剩餘補償予搬遷產生的成本。於二零二零年十二月三十一日，濟南宇培已完成搬遷工作並自政府收取人民幣350,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

27 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	106,593	99,288
僱員福利開支 — 包括董事酬金(附註28)	59,002	54,923
維護維修成本	41,589	35,296
專業費用	41,088	28,701
使用權資產折舊(附註7)	28,976	33,263
物業、廠房及設備折舊(附註6)	17,111	16,421
租賃佣金	12,348	12,366
公用設施及辦公室開支	7,771	7,035
差旅費	4,290	4,909
核數師酬金		
— 核數服務	3,600	3,600
— 非核數服務	1,000	1,000
保險費用	3,369	3,205
租賃費用(附註7)	2,889	2,671
娛樂開支	2,206	2,744
銀行手續費	636	606
Covid-19相關租金寬免(附註2.1)	(2,785)	—
其他開支	2,282	1,882
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額	331,965	307,910

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

28 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	52,375	45,098
僱員購股權開支(附註18)	—	(578)
退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	6,627	10,403
僱員福利開支總額	59,002	54,923

(a) 五名最高薪人士

截至二零二零年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括四名(二零一九年：四名)本公司董事，其酬金已於附註40呈列之分析中反映。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，應付餘下一位人士酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	1,318	983
退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	82	71
僱員福利開支總額	1,400	1,054

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未向五名最高薪人士支付酬金作為彼等加入或於加入本集團之時的獎勵，或作為離任之補償(二零一九年十二月三十一日：零)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

29 財務開支 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
財務開支		
銀行借款利息	(269,904)	(241,556)
其他金融機構借款利息	(10,585)	(35,415)
優先票據利息	(256,105)	(295,415)
資產支持票據及商業按揭支持證券利息	(44,545)	(21,076)
租賃負債利息開支(附註7)	(17,850)	(19,622)
	(598,989)	(613,084)
減：利息資本化(附註8)	138,747	142,885
淨利息開支	(460,242)	(470,199)
可換股債券交易成本	(28,060)	(11,685)
	(488,302)	(481,884)
財務收入		
匯兌收益	12,087	5,897
銀行存款利息收入	23,630	23,409
	35,717	29,306
財務開支淨額	(452,585)	(452,578)

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

30 所得稅開支

中國利得稅乃根據年內估計應課稅利潤的25%計算。海外利得稅根據年內估計應課稅利潤按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
年內利潤即期稅項	13,190	9,046
資本利得稅(a)	35,335	19,907
預扣稅(b)	—	3,930
過往期間即期稅項調整	(2,519)	(360)
即期稅項開支總額	46,006	32,523
遞延所得稅	242,798	259,749
所得稅開支	288,804	292,272

(i) 開曼群島利得稅

本公司無須繳納任何開曼群島稅費。

(ii) 香港利得稅

由於本集團並未從香港賺取或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。年內應課稅利潤適用香港利得稅稅率為16.5%。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團按25%的稅率(二零一九年：25%)就其於中國註冊成立的實體的應課稅收入計提企業所得稅。

(iv) 中國預扣所得稅

根據新《企業所得稅法》，將對在中國境外成立的直接控股公司徵收10%的預扣所得稅。如中國與外國直接控股公司所在司法管轄區訂有稅務條約安排，則可適用較低預扣所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

30 所得稅開支(續)

(iv) 中國預扣所得稅(續)

本集團除稅前利潤之稅項與假若採用適用於綜合實體利潤之加權平均稅率計算的理論金額存在差異，現載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
除稅前利潤	355,424	641,517
按各國當地的利潤適用稅率計算的稅項	262,233	262,785
以下項目的課稅影響：		
— 不可扣稅開支	443	365
— 毋須課稅收入	(2,032)	(5,928)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	18,761	21,081
— 動用過往未確認的稅項虧損	(23,417)	(9,508)
— 出售子公司的資本利得稅(a)	35,335	19,907
— 預扣稅(b)	—	3,930
— 過往期間即期稅項調整	(2,519)	(360)
稅項支出	288,804	292,272

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際稅率為81.3%(二零一九年：45.6%)。

- (a) 除綜合財務報表(附註26(a))所披露者外，本集團於二零二零年及二零一九年分別向LaSalle出售若干項目公司股權總數的約90%及70%。該股權轉讓須繳納10%資本利得稅。該股權轉讓交易分別於二零二零年及二零一九年完成並已付相關資本利得稅。
- (b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團若干於中國成立的子公司與於香港成立的子公司訂立貸款協議。香港子公司所賺取的利息收入須繳付預扣所得稅。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

31 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益所有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年 經重列
本公司權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	22,835	257,192
已發行普通股加權平均數	3,239,406,046	3,233,647,439
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.0070	0.0795

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是在假設具攤薄潛力的普通股全數轉換成普通股的情況下，根據已發行普通股的經調整加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年 經重列
本公司權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	22,835	257,192
已發行普通股加權平均數	3,239,406,046	3,233,647,439
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	963,529	3,273,242
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	3,240,369,575	3,236,920,681
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.0070	0.0795

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之可換股債券屬反攤薄性質，因此並未計入每股攤薄盈利的計算中。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

32 股息

本公司並無就截至二零二零年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派或分派任何股息(二零一九年十二月三十一日：無)。

33 現金流量資料

(a) 營運產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列
除所得稅前利潤	355,424	641,517
就以下項目作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註6)	17,111	16,421
— 使用權資產折舊(附註7)	28,976	33,263
— Covid-19相關租金寬免(附註27)	(2,785)	—
— 投資物業公平值收益—淨額(附註8)	(678,559)	(754,763)
— 透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值(收益)/虧損(附註26)	(3,020)	6,440
— 出售子公司之收益(附註26(a))	(72,448)	(7,604)
— 可換股債券公平值虧損(附註20)	802,092	37,732
— 出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損(附註26(a))	(277)	3
— 無形資產攤銷	400	238
— 子公司搬遷之收益(附註26(b))	(38,029)	—
— 貿易及其他應收款項減值虧損(附註3.1(b))	1,532	1,349
— 以股份為基礎的支付(附註18)	—	(578)
— 財務開支—淨額(附註29)	452,585	452,578
— 匯兌(收益)/虧損(附註26)	(319,147)	133,328
— 應佔聯營公司業績(附註9)	(9,920)	(88,575)
— 資產相關政府補助(附註25)	(19,600)	(10,000)
— 貿易及其他應收款項(增加)/減少	(12,701)	61,918
— 貿易及其他應付款項增加	58,591	87,247
營運產生的現金	560,225	610,514

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

33 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債之對賬

下表載有本集團融資活動產生之負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量已經(或未來現金流量將會)於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量。

	非現金變動										
	截至									截至	
	二零一九年									二零二零年	
	十二月									十二月	
三十一日		可換股債券	利息開支及	匯兌	轉換可換股		外幣換算	重新計量		三十一日	
止年度	現金流量	公平值變動	交易成本	虧損淨額	債券	租金寬免	出售子公司	差額	租賃負債	止年度	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行借款及利息	4,155,539	645,148	—	269,904	24	—	—	(310,674)	(930)	—	4,759,011
來自其他機構的借款及利息	—	340,621	—	10,585	—	—	—	—	—	—	351,206
優先票據及利息	2,864,343	(1,923,698)	—	256,105	(27,452)	—	—	—	(80,766)	—	1,088,532
資產支持票據及利息	452,605	(48,732)	—	36,880	—	—	—	—	—	—	440,753
商業按揭支持證券及利息	—	473,416	—	7,665	—	—	—	—	—	—	481,081
租賃負債	309,074	(13,927)	—	17,850	—	—	(2,785)	—	—	(31,651)	278,561
可換股債券及利息	996,259	564,292	802,092	28,060	—	(49,549)	—	—	(102,524)	—	2,238,630
	8,777,820	37,120	802,092	627,049	(27,428)	(49,549)	(2,785)	(310,674)	(184,220)	(31,651)	9,637,774

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

33 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債之對賬(續)

	非現金變動									
	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	確認採納 國際財務 報告準則 第16號 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	可換股債券 公平值變動 人民幣千元	利息開支及 交易成本 人民幣千元	匯兌 虧損淨額 人民幣千元	出售子公司 人民幣千元	外幣換算 差額 人民幣千元	重新計量 租賃負債 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
銀行借款及利息	3,603,751	—	315,679	—	236,109	—	—	—	—	4,155,539
來自其他機構的借款 及利息	713,933	—	(753,030)	—	35,415	192	—	3,490	—	—
優先票據及利息	3,499,369	—	(984,442)	—	295,415	(14,004)	—	68,005	—	2,864,343
資產支持票據及利息	—	—	431,529	—	21,076	—	—	—	—	452,605
租賃負債	—	342,924	(18,105)	—	19,622	—	—	—	(35,367)	309,074
可換股債券及利息	—	—	928,741	37,732	11,685	—	—	18,101	—	996,259
分類為持作出售的 銀行借款及利息	207,575	—	127,112	—	5,447	—	(340,134)	—	—	—
	8,024,628	342,924	47,484	37,732	624,769	(13,812)	(340,134)	89,596	(35,367)	8,777,820

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情

(i) 主要子公司 — 於中國成立

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本	已發行及 已繳足股本	於十二月三十一日本集團		於十二月三十一日非控股		主要活動
					持有的所有權權益	持有的所有權權益	權益持有的所有權權益	權益持有的所有權權益	
			人民幣千元	人民幣千元	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
上海宇培	二零零零年 六月十二日	私人企業	339,671	339,671	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	建設倉儲服務相關 倉儲設施
天津宇培倉儲有限 公司	二零一四年 三月二十七日	私人企業	110,000	110,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、倉庫租賃、 物流、倉儲設施開發及 建設
合肥宇航倉儲有限 公司	二零一四年 五月十三日	私人企業	62,750	62,750	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、倉庫租賃
蕪湖宇培投資管理 有限公司	二零一三年 十一月十三日	私人企業	101,010	101,010	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	投資管理、項目投資、 企業管理諮詢
滁州宇航物流有限 公司	二零零七年 八月二十七日	私人企業	50,000	50,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	貨物倉儲、貨物代理、 貨物裝卸及相關業務 顧問服務

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
瀋陽宇培倉儲有限 公司(b)	二零一二年 二月二十八日	私人企業	50,000	50,000	51%	51%	49%	49%	自有房屋租賃、倉儲服務 (危險化學品除外)
瀋陽宇航物流有限 公司	二零一一年 三月二十五日	私人企業	90,000	90,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	自有房屋租賃、倉儲服務 (易燃易爆危險化學品 除外)
武漢宇培倉儲有限 公司	二零一一年 八月二日	私人企業	66,000	66,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、貨物運輸諮詢 服務
北京林海灘商貿 有限公司	二零零六年 七月三十一日	私人企業	140,000	140,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲、建材銷售
蕪湖宇培倉儲有限 公司	二零一三年 三月七日	私人企業	80,000	80,000	99%	99%	1%*	1%*	一般貨物倉儲設施租賃、 一般貨物倉儲(危險化 學品除外)
長春宇培倉儲有限 公司	二零一三年 十二月 二十四日	私人企業	70,450	70,450	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲、房屋租賃、 物業開發及管理

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
蘇州宇培倉儲有限公司	二零一二年 十月三十日	私人企業	179,000	179,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲設施的建設及管理、 物業管理
鄭州宇培倉儲有限公司(b)	二零一四年 二月二十八日	私人企業	130,000	130,000	51%	51%	49%	49%	倉儲服務
嘉興市宇培倉儲有限公司	二零一四年 七月十一日	私人企業	311,657	311,657	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、倉儲設施 管理、自有廠房租賃、 倉庫租賃、物流信息 諮詢服務
濟南宇培	二零一四年 八月六日	私人企業	70,707	70,707	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、自有房屋 租賃、物流信息諮詢 服務

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
南通宇培倉儲有限公司	二零一四年 九月十九日	私人企業	125,101	49,251	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、倉儲設施管理 及其他服務、物流信息 諮詢服務、自有房屋租 賃及物業管理
蘇州宇慶倉儲有限公司	二零一四年 十月十日	私人企業	202,020	202,020	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲設施的建設及管理 (運輸除外)及提供物業 管理服務及諮詢服務
常州宇培倉儲有限公司	二零一四年 十月八日	私人企業	247,475	92,475	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲管理(危險物品 除外)、相關諮詢與 服務、物業管理及 自有房屋租賃

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
淮安宇培倉儲有限公司	二零一四年 十月三十一日	私人企業	92,929	92,929	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、倉儲設施 管理、物流信息諮詢 服務
肇慶宇培倉儲有限公司	二零一四年 十二月三日	私人企業	131,313	131,313	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務、倉儲設施管 理、自有廠房租賃、 倉庫租賃、物流信息 諮詢
陝西咸新區宇培 倉儲有限公司	二零一四年 十二月十八日	私人企業	186,414	186,414	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	建設和經營業務配送及 結算中心以及相關輔助 供應鏈管理系統； 訂單的生產、跟蹤、 交割管理；倉儲服務及 倉儲設施管理； 自有房屋租賃； 倉庫租賃；物流信息 諮詢服務

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
無錫宇培倉儲發展 有限公司(b)	二零一四年 十二月五日	私人企業	101,010美元	101,010美元	51%	51%	49%	49%	倉儲服務(危險化學品 除外)及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理
長沙宇培倉儲有限 公司	二零一五年 五月八日	私人企業	186,869	126,869	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲管理及諮詢服務； 貨物倉儲(危險物品 除外)；建築物租賃、 物流信息及諮詢服務
上海青陽園藝有限 公司	二零零一年 七月三日	私人企業	5,051	5,051	99.98%	99.98%	0.02%*	0.02%*	花卉、樹苗果樹種植； 園林工程；綠化工程、 倉儲服務(危險化學品 除外)
蘇州宇臻倉儲有限 公司	二零一四年 十一月 二十八日	私人企業	505,051	261,851	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲設施的建設及管理 (運輸除外)及提供物業 管理服務及諮詢服務

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
上海宇載投資管理 有限公司	二零一五年 一月十六日	私人企業	150,000	150,000	100%	100%	—	—	投資管理、項目投資、 企業管理諮詢
哈爾濱宇培倉儲 有限公司	二零一五年 二月五日	私人企業	173,061	61,731	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理、廠房租賃
大連宇培倉儲有限 公司	二零一五年 五月十九日	私人企業	505,051	191,051	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務及諮詢服務、 倉儲設施租賃、 物業管理、廠房租賃

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
重慶宇培倉儲有限 公司	二零一五年 一月二十七日	私人企業	202,020	165,020	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務(危險化學品 除外); 倉儲設施租賃、 自有房屋租賃 (住宿除外); 物流信息 諮詢服務; 製造及銷售 汽車零部件; 物業管理
成都聖寶鋼結構 有限公司 (「成都聖寶」)	二零一零年 四月十六日	私人企業	131,313	131,313	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	鋼結構、塗層金屬及其他 金屬的生產與銷售; 物流服務; 倉儲服務 (危險化學品除外); 物業管理及諮詢服務; 廠房租賃; 貨物及技術 進出口

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
鄭州華正道物流 有限公司	二零一一年 七月二十九日	私人企業	50,505	50,505	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務(易燃易爆危險 化學品除外)、自有 房屋租賃、物流信息 諮詢服務及相關技術 顧問
上海宇珩物流管理 有限公司	二零一五年 十月九日	私人企業	1,000	1,000	100%	100%	—	—	物流管理；物流信息諮詢 服務；倉儲服務(危險 化學品除外)；業務 諮詢；工業投資； 物業管理；酒店管理

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
上海碩錚商貿有限公司	二零一五年 一月三十日	私人企業	111,111	111,111	100%	99.98%	—	0.02%*	投資管理諮詢；業務信息諮詢；企業管理諮詢；市場推廣計劃；企業形象設計；倉儲服務(危險化學品除外)；倉儲設施的研究與銷售
濟南宇臻倉儲有限公司	二零一五年 八月十一日	私人企業	371,000	371,000	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務(危險化學品除外)；自有房屋租賃；倉儲設施的建設與管理
南昌宇培倉儲有限公司	二零一六年 九月六日	私人企業	186,869	133,869	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務；倉儲設施的建設與管理；自有房屋租賃；物流信息諮詢服務；物業管理服務

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
舟山宇培倉儲有限公司	二零一六年 十月十一日	私人企業	133,333	77,883	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲設施的建設、管理及租賃；倉儲服務(危險化學品除外)；物業管理及諮詢；自有房屋租賃；物流信息諮詢服務；物流設備的研發及生產
舟山宇航倉儲有限公司	二零一六年 十月二十六日	私人企業	60,606	60,606	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲設施的建設、管理及租賃(危險化學品除外)；物業管理及諮詢；自有房屋租賃；物流信息諮詢服務

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
貴陽宇培倉儲有限公司	二零一六年 十一月二日	私人企業	227,273	185,273	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務；倉儲設施的 建設與管理；車間的 建設及管理；自有房屋 租賃；倉儲設施租賃； 電子商務的配送及 結算；物流信息諮詢 服務；物業管理及諮詢 服務
昆明宇培倉儲有限公司	二零一六年 十一月九日	私人企業	191,919	191,919	99.99%	99.99%	0.01%*	0.01%*	倉儲服務；倉儲設施的 開發、建設及管理； 物流信息諮詢服務； 物業管理及諮詢服務

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
青島宇航倉儲有限 公司	二零一八年 十二月十二日	私人企業	205,000	205,000	100%	100%	—	—	倉儲服務(易燃易爆物品 及危險化學品除外)； 倉儲設施建設、開發及 經營；物流信息諮詢 服務；物業管理服務

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
浙江智姚物聯科技 有限公司	二零一九年 二月二十七日	私人企業	250,000	200,020	100%	100%	—	—	物聯網技術領域範圍的 技術發展、技術諮詢、 技術服務及技術轉移； 電腦軟件及硬件； 機電設備、電子產品、 包裝材料批發及零售； 自用房屋租賃、 機器及設備租賃、 業務信息諮詢、 一般貨物倉儲服務、 批發、零售、 技術諮詢、技術服務、 倉儲設備物業服務； 自僱及代理商品及技術 進出口

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
漯河宇培倉儲有限公司	二零二零年 一月七日	私人企業	50,000	50,000	99.98%	—	0.02%*	—	倉儲服務(危險化學品除外); 倉儲設施的開發、建設與經營; 供應鏈管理; 電子商務信息諮詢服務; 物流信息諮詢及物業管理服務
蚌埠宇培倉儲有限公司	二零二零年 四月二十三日	私人企業	50,000	50,000	99.98%	—	0.02%*	—	倉儲服務(不含危險化學品、易燃易爆品、放射性物質、危險廢棄物); 智能倉儲裝備的研發、安裝、銷售; 供應鏈管理服務; 電子商務信息諮詢服務; 物流信息諮詢服務; 物業管理服務; 農產品加工及包裝; 房屋租賃

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的主要子公司詳情(續)

(i) 主要子公司 — 於中國成立(續)

公司名稱	註冊成立日期	法律地位	註冊資本 人民幣千元	已發行及 已繳足股本 人民幣千元	於十二月三十一日本集團 持有的所有權權益		於十二月三十一日非控股 權益持有的所有權權益		主要活動
					二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
南寧宇培倉儲有限公司	二零二零年二月二十八日	私人企業	137,000	27,090	99.99%	—	0.01%*	—	倉儲服務(危險化學品除外); 倉儲設施的開發、建設與經營; 物流信息諮詢及物業管理服務

* 根據本集團分別與Yaochang International Co., Ltd. (「Yaochang」) 及Shengtai International Group Ltd. (「Shengtai」) 訂立的股權轉讓及出資協議，於二零一八年，本集團將於該等子公司0.01%至1% (如適用) 的股權分別轉讓予Yaochang及Shengtai，總現金代價為人民幣1,300,000元。

(ii) 子公司 — 於開曼群島(「開曼群島」)、英屬維京群島(「英屬維京群島」)及香港(「香港」)成立 本公司擁有數家於開曼群島、英屬維京群島及香港成立的全資子公司。這些子公司均為投資控股公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(b) 重大非控股權益

於二零二零年十二月三十一日，非控股權益總額為人民幣819,725,000元(二零一九年：人民幣824,752,000元)，其中人民幣818,649,000元(二零一九年：人民幣823,515,000元)歸屬於Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership(「基金」)。

於二零一八年十二月十一日，Yupei Logistics Property Fund Management I Co., Ltd(「普通合夥人」)，由Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd與達鋒有限公司共同投資)根據獲豁免有限合夥協議(「有限合夥協議」)成立基金。普通合夥人擔任基金的普通合夥人，而Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.(「Yupei LP」)擔任基金的有限合夥人。於二零一八年十二月二十一日，普通合夥人、Yupei LP與Elegant Fragrant Limited(「ICBCI LP」)(工銀國際投資管理的全資子公司)訂立經修訂及重列有限合夥協議，據此，Yupei LP與ICBCI LP同意以人民幣1,634百萬元的等額美元共同投資基金，其中本公司承諾投資51%或人民幣833百萬元的等額金額，而ICBCI LP承諾投資49%或人民幣801百萬元的等額金額。

根據簽訂的購股協議，於二零一八年十二月二十一日，本公司透過宇培發展向基金轉讓無錫宇培倉儲發展有限公司、瀋陽宇培倉儲有限公司及鄭州宇培倉儲有限公司(本集團全資子公司)(「宇培項目公司」)。由於該轉讓，本公司成為宇培項目公司51%股權的間接實益擁有人，而工銀國際投資管理成為宇培項目公司49%股權的間接實益擁有人。該交易於二零一八年十二月二十四日完成，而工銀國際則於二零一八年十二月二十七日進行了注資。

本公司經由其現有權力控制基金並有能力指示宇培項目公司的主要活動，因此，基金連同宇培項目公司將繼續為本集團之綜合子公司。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(b) 重大非控股權益(續)

具有重大非控股權益的子公司財務資料概要

下表闡明基金的財務資料，該基金具有對本集團而言屬重大的非控股權益。摘錄自財務報表的財務資料已就本集團及子公司之間的會計政策差異進行調整。

基金綜合資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動		
資產	56,801	98,254
負債	(233,886)	(302,442)
流動負債淨值總額	(177,085)	(204,188)
非流動		
資產	2,722,920	2,651,429
負債	(875,123)	(766,598)
非流動資產淨值總額	1,847,797	1,884,831
資產淨值	1,670,712	1,680,643

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

34 子公司(續)

(b) 重大非控股權益(續)

基金綜合全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	136,181	97,075
期內利潤	89,685	188,013
全面收益總額	89,685	188,013
分配至非控股權益的利潤	43,946	92,126
非控股權益的視作注資	—	(16,380)
向非控股權益支付的股息	(48,812)	(49,202)

基金綜合現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
營運活動產生的現金流量	24,870	82,239
投資活動所用現金流量	(60,084)	(457,194)
融資活動(所用)/產生的現金流量	(13,661)	47,339
現金及現金等價物減少淨額	(48,875)	(327,616)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

35 承諾

(a) 資本承諾

於年末已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	525,637	1,014,217

(b) 投資物業的維修及維護

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
未來維修及維護合約責任 — 未確認為一項負債	23,479	16,122

36 或然事項

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

37 關聯方交易

李士發先生(「李先生」)及馬小翠女士(「馬女士」)(李先生的配偶)為本集團的主要股東而彼等的子公司被視為關聯方。

Jingdong Logistics Group Corporation(「京東認購人」)於二零一八年五月十一日認購本公司321,068,999股新發行股份。認購完成後，京東認購人持有本公司已發行股份總數的9.9%。同時，京東認購人列席本公司董事會，自二零一八年五月十一日起被視為關聯方。由於京東認購人由JD.com, Inc.完全控股，故JD.com, Inc.所有子公司(統稱「京東子公司」)自二零一八年五月十一日起被視為關聯方。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 關聯方交易(續)

名稱及與關聯方的關係如下：

公司名稱	關係
上海宇培實業(集團)有限公司(「上海宇培實業」)	由李先生及馬女士控制
上海宇培速通物流有限公司(「宇培速通物流」)	由李先生及馬女士控制
宇培供應鏈管理有限公司(「宇培供應鏈」)	由李先生及馬女士控制
宇培物流資產發展十五有限公司(「發展十五」)	本集團聯營公司的子公司
宇培物流資產發展十有限公司(「發展十」)	本集團聯營公司的子公司
上海虹宇	本集團聯營公司
管理十	本集團聯營公司
管理十五	本集團聯營公司
管理十二	本集團聯營公司
惠州遠望	本集團聯營公司的子公司
天津宇培物流	本集團聯營公司的子公司
南京宇培	本集團聯營公司的子公司
昆山宇載	本集團聯營公司的子公司
京東子公司	由JD.com, Inc.最終控制
Berkeley Asset	本集團主要股東

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 關聯方交易(續)

本公司董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按照相關方相互約定的條款進行。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其關聯方於日常業務過程中執行的重要交易，以及於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，關聯方交易產生的結餘概述如下。

(a) 向關聯方提供的服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金收入及向以下各方提供物業管理服務所得收入		
— 京東子公司	233,476	208,535
— 宇培供應鏈	47,646	42,939
— 昆山宇載	9,369	—
— 宇培速通物流	8,677	6,879
— 上海宇培實業	6,417	6,211
— 天津宇培物流	1,581	—
— 惠州遠望	902	—
— 南京宇培	4	—
	308,072	264,564

(b) 與關聯方的租賃交易

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
自以下各方收購使用權資產		
— 上海虹宇	—	307,681
租賃負債利息開支(附註29)		
— 上海虹宇	17,850	19,622
支付予以下各方的租賃開支(附註7)		
— 上海虹宇	13,927	18,105

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 關聯方交易(續)

(c) 關聯方認購可換股債券

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
由以下各方認購可換股債券的本金額		
— Berkeley Asset (附註20)	—	589,000

(d) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
向以下各方墊款		
— 南京宇培	17,600	—
— 上海虹宇	—	32,392
	17,600	32,392
收取以下各方墊款		
— 天津宇培物流	86,704	—
— 惠州遠望	46,151	—
— 上海虹宇	32,392	—
	165,247	—
來自以下各方墊款		
— 上海虹宇	82,391	—
償還來自以下各方墊款		
— 上海虹宇	59,096	—

上述交易乃於日常業務過程中各協議的相關條款進行。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 關聯方交易(續)

(e) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事(執行及非執行)及高級管理層。就僱員服務已支付或應付予主要管理人員的薪酬概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	1,565	1,595
薪資、工資及花紅	10,677	11,294
僱員購股權開支	—	653
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	363	822
	12,605	14,364

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 關聯方交易(續)

(f) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款及接受來自關聯方的服務／向關聯方提供服務所產生的年末結餘

	於十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
支付予以下各方的預付款		
— 京東子公司	238	181
應收關聯方貿易款項(附註11(a))		
— 宇培供應鏈	24,634	1,217
— 京東子公司	4,648	5,227
— 宇培速通物流	4,173	46
— 上海宇培實業	—	93
	33,455	6,583
租金按金及其他應收款項來自(附註12(a))		
— 南京宇培	17,604	—
— 昆山宇載	4,798	—
— 上海虹宇		
— 租金按金	2,000	2,000
— 墊款	—	32,392
— 惠州遠望	1,866	—
— 天津宇培物流	910	—
— 管理十二	20	—
— 管理十五	—	32
— 管理十	—	12
— 管理十五	—	9
— 管理十	—	4
	27,198	34,449
應付以下各方的長期租金按金(附註22)		
— 京東子公司	21,361	16,728
收自以下各方的預付租金(附註23)		
— 京東子公司	11,012	22,233
— 宇培供應鏈	—	56
	11,012	22,289

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

37 關聯方交易(續)

- (f) 向關聯方墊款或來自關聯方墊款及接受來自關聯方的服務／向關聯方提供服務所產生的年末結餘(續)

	於十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合約負債		
— 京東子公司	5,726	3,343
應付以下各方的租金按金(附註23)		
— 京東子公司	32,574	27,395
— 宇培速通物流	—	1,400
— 宇培供應鏈	—	262
	32,574	29,057
來自以下各方墊款(附註23)		
— 上海虹宇	23,295	—
租賃負債(附註7)		
— 上海虹宇		
— 流動	14,811	14,815
— 非流動	263,750	294,259
	278,561	309,074

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收關聯方款項及應付關聯方款項主要來自日常業務過程。除上海虹宇已於二零二零年一月一日償還的墊款，該等應收款項性質為無擔保及不計息。未就應收關聯方款項計提撥備。

38 於資產負債表日後發生之事項

於二零二零年十二月三十一日後，本公司或本集團並無進行任何其他重大期後事項。

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 本公司資產負債表及儲備金變動

本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列	二零一九年 人民幣千元 經重列
資產				
非流動資產				
於子公司的投資		7,816,971	8,027,172	7,035,978
透過損益按公平值列賬之金融資產		—	111,973	58,337
長期預付款		29	47	65
		7,817,000	8,139,192	7,094,380
流動資產				
貿易及其他應收款項		403	512	9,182
預付款		122	1,635	568
向子公司提供的貸款		807,560	1,503,168	2,196,550
透過損益按公平值列賬之金融資產		—	146,975	289,176
現金及現金等價物		140,500	83,281	112,337
		948,585	1,735,571	2,607,813
總資產		8,765,585	9,874,763	9,702,193
權益及負債				
本公司股東應佔權益				
股本及溢價	15	6,510,073	6,442,389	6,460,307
庫務股份	15	(97,533)	—	—
其他儲備金	(a)	(629,721)	(359,730)	(491,555)
累計虧損	(a)	(1,908,728)	(1,121,944)	(605,592)
權益總額		3,874,091	4,960,715	5,363,160

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 本公司資產負債表及儲備金變動(續)

本公司資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 經重列	二零一九年 人民幣千元 經重列
負債				
非流動負債				
可換股債券	20	2,236,503	996,259	—
借款	19	1,079,548	1,116,616	2,707,491
		3,316,051	2,112,875	2,707,491
流動負債				
借款	19	97,458	1,673,447	1,370,235
應付子公司款項		1,447,007	1,039,297	118,799
貿易及其他應付款項		30,978	85,666	142,508
即期所得稅負債		—	2,763	—
		1,575,443	2,801,173	1,631,542
負債總額		4,891,494	4,914,048	4,339,033
權益及負債總額		8,765,585	9,874,763	9,702,193

本公司資產負債表已於二零二一年三月三十日由董事會批准，並由下列董事代表簽署：

李士發

吳國林

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

39 本公司資產負債表及儲備金變動(續)

(a) 本公司儲備金變動

	其他儲備金				
	累計虧損	股份支付	貨幣換算 差額	權益持有人的 視作注資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經重列	(附註17)	經重列	(附註17)	經重列
於二零一八年十二月三十一日	(1,277,695)	17,991	—	139,716	(1,119,988)
會計政策變更— 功能貨幣變更	672,103	—	(649,262)	—	22,841
於二零一九年一月一日(經重列)	(605,592)	17,991	(649,262)	139,716	(1,097,147)
年內虧損	(516,352)	—	—	—	(516,352)
貨幣換算差額	—	—	136,125	—	136,125
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	—	(578)	—	—	(578)
— 行使購股權	—	(3,722)	—	—	(3,722)
於二零一九年十二月三十一日	(1,121,944)	13,691	(513,137)	139,716	(1,481,674)
於二零二零年一月一日	(1,121,944)	13,691	(513,137)	139,716	(1,481,674)
年內虧損	(786,784)	—	—	—	(786,784)
貨幣換算差額	—	—	(259,912)	—	(259,912)
僱員購股權計劃					
— 行使購股權	—	(10,079)	—	—	(10,079)
於二零二零年十二月三十一日	(1,908,728)	3,612	(773,049)	139,716	(2,538,449)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

40 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員之酬金

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司各董事及最高行政人員之酬金載列如下：

董事姓名	截至二零二零年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	袍金	薪資、工資及 花紅	僱員 購股權開支	僱主對退休金 計劃的供款	其他社保成本 及僱員福利		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
執行董事：							
李先生	—	2,203	—	4	48		2,255
吳國林先生	—	1,284	—	4	48		1,336
李慧芳女士	—	1,000	—	4	48		1,052
石亮華女士	—	899	—	4	48		951
卓順華先生	—	3,730	—	—	16		3,746
吳國州先生(i)	—	398	—	—	35		433
謝向東先生	—	577	—	—	52		629
非執行董事：							
李慶女士	—	—	—	—	—		—
黃旭鋒先生	—	—	—	—	—		—
傅兵先生	—	—	—	—	—		—
獨立非執行董事：							
郭景彬先生	313	—	—	—	—		313
馮征先生	313	—	—	—	—		313
王天也先生	313	—	—	—	—		313
梁子正先生	313	—	—	—	—		313
陳耀民先生	313	—	—	—	—		313
	1,565	10,091	—	16	295		11,967

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

40 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

董事姓名	截至二零一九年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元
	袍金	薪資、工資及 花紅	僱員 購股權開支	僱主對退休金 計劃的供款	其他社保成本 及僱員福利		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<i>執行董事：</i>							
李先生	—	2,008	—	49	52	2,109	
潘乃越先生	—	502	—	18	16	536	
吳國林先生	—	1,179	203	49	52	1,483	
李慧芳女士	—	949	77	49	52	1,127	
陳潤福先生(ii)	—	—	—	—	—	—	
石亮華女士	—	894	179	49	52	1,174	
謝向東先生	—	708	59	49	52	868	
卓順華先生	—	4,335	—	16	—	4,351	
<i>非執行董事：</i>							
李慶女士	—	—	245	—	—	245	
黃旭鋒先生	—	—	—	—	—	—	
傅兵先生	—	—	—	—	—	—	
<i>獨立非執行董事：</i>							
郭景彬先生	319	—	—	—	—	319	
馮征先生	319	—	—	—	—	319	
王天也先生	319	—	—	—	—	319	
梁子正先生	319	—	—	—	—	319	
陳耀民先生	319	—	—	—	—	319	
	1,595	10,575	763	279	276	13,488	

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度
(除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列)

40 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

- (i) 吳國州先生於二零二零年十一月十六日獲委任為本公司執行董事。
- (ii) 陳潤福先生於二零二零年十一月十六日辭任本公司執行董事。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無董事收到本集團支付的酬金作為吸引其加入或於加入本集團之時的獎勵或作為離職補償(二零一九年：無)。並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事退休福利

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事概無就其擔任董事的服務或有關本公司或其子公司之事務管理的其他服務直接或間接獲派付或作出或應收由本集團運營的退休福利(二零一九年：無)。

(c) 董事終止福利

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事概無就董事服務終止而直接或間接獲派付或作出或應收任何款項或福利；亦無任何應付款項(二零一九年：無)。

(d) 因董事服務向第三方提供之代價

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，第三方概無因董事服務而獲提供或應收代價(二零一九年：無)。

(e) 關於以董事、該等董事的受控法團及與該等董事有關連之實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度或於該等年度內任何時間，並無以董事、受控法團及有關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事在交易、安排或合約中的重大利益

除附註37所披露者外，本公司概無就本集團業務訂有於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度或該等年度內任何時間仍然存續，且本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益的任何重大交易、安排及合約。

CNLP

中国物流资产 *CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS*

中國物流資產控股有限公司
CHINA LOGISTICS PROPERTY HOLDINGS CO., LTD

